

# CZĘŚĆ I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Nazwa zamierzenia budowlanego:

**BUDOWA ZJEŹDŹALNI WODNEJ WRAZ Z POMOSTAMI PŁYWAJĄCYMI  
ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU PLAŻY KOMUNALNEJ W PSZCZEWIE**

Inwestor:

Gmina Pszczew  
Rynek 13, 66-330 Pszczew

· Adres inwestycji:

województwo lubuskie, powiat międzyrzecki, gmina Pszczew,  
Obręb 0006 PSZCZEW, nr ewid. działek 1617, 1268, 1231  
jednostka ewidencyjna 080304\_2.0006. Pszczew

Kategoria obiektu:

V – obiekty sportu i rekreacji  
XXI - obiekty związane z transportem wodnym

Projektanci:

<b>Projektant z uprawnieniami</b> specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń	mgr inż. arch. Krzysztof Kobiela nr upr. 28/SLOKK/2023/II	
<b>Projektant opracowujący</b>	mgr inż. arch. Aleksandra Kozłowska	

Wrzesień 2025

# SPIS ZAWARTOŚCI

## CZĘŚĆ I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Strona tytułowa .....	1
Spis zawartości projektu zagospodarowania terenu .....	2

### CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot inwestycji.....	3
2. Istniejący stan zagospodarowania terenu i informacje o obiektach przeznaczonych do rozbiórki.....	3
3. Projektowane zagospodarowanie terenu .....	4
3.1 Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.....	4
3.2 Sposób odprowadzania ścieków .....	5
3.3 Układ komunikacyjny.....	5
3.4 Sposób dostępu do drogi publicznej.....	5
3.5 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu .....	5
3.6 Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu .....	5
4. Bilans terenu .....	5
5. Informacje i dane:.....	6
5.1 Informacje dotyczące zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) .....	6
5.2 Informacje dotyczące wpisu do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską .....	7
5.3 Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego .....	7
5.4 Informacje i dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi .....	7
6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę.....	8
7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego.....	8
8. Obszar oddziaływania obiektu .....	8

### OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW, UPRAWNIENIA I IZBA

1. Oświadczenia projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.....	9-10
2. Decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych.....	11-12
3. Zaświadczenie o przynależności do właściwej izby zawodowej .....	13-14

### CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- 1.1 – Projekt zagospodarowania terenu
- 1.2 – Lokalizacja

# CZĘŚĆ OPISOWA

## 1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa zjeżdżalni wodnej, pomostów pływających, dwóch przystani wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym plac zabaw dla dzieci do lat 3, na działkach nr 1617 i 1268 oraz 1231 w miejscowości Pszczew w gminie Pszczew (obręb 0006 Pszczew, j.ewid. 080304\_2.0006 Pszczew). Celem planowanych do wykonania urządzeń wodnych jest uprawianie rekreacji, turystyki oraz sportów wodnych.

Zakres opracowania obejmuje fragmenty wymienionych działek, zgodne z załączonym projektem zagospodarowania terenu. W ramach przygotowania terenu do inwestycji przeprowadzono demontaż istniejących, nieczynnych elementów rekreacyjnych oraz przeprowadzono ponowną inwentaryzację geodezyjną i aktualizację mapy do celów projektowych, stanowiącą podstawę niniejszego opracowania.

Zakres inwestycji obejmuje:

- budowę zjeżdżalni wodnej wraz z brodzikiem
- budowę siedmiu pomostów pływających okrągłych (nr 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9)
- budowę dwóch pomostów pływających rekreacyjnych z elementów okrągłych (nr 5,8)
- budowę przystani do cumowania sprzętu wodnego (mniej niż 10 jednostek)
- budowę przystani do cumowania pływającej jednostki policyjnej
- budowę tarasów niezadaszonych
- budowę placu zabaw dla dzieci do lat 3
- instalacje niezbędne do bezpiecznego funkcjonowania zjeżdżalni wodnej (Część III opracowania - PT)

Szczegółowe projekty instalacji są przedmiotem projektu technicznego – CZĘŚĆ III.

Podstawą opracowania są:

- zlecenie Inwestora z grudnia 2024r. zgodnie z umową
- wizja lokalna, inwentaryzacja fotograficzna
- uzgodnienia z Inwestorem
- wytyczne i instrukcje producentów
- obowiązujące normy i przepisy budowlane
- aktualna mapa dla celów projektowych, sytuacyjno-wysokościowa z uzbrojeniem podziemnym wykonana przez Biuro Geodezyjnej Obsługi Nieruchomości GEO-MAPA – Jerzy Zajdlis, zgodna z art. 34b ustawy Prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 418)
- opinia geotechniczna sporządzona przez firmę Przemysław Joks „JOX”

## 2. Istniejący stan zagospodarowania terenu i informacje o obiektach przeznaczonych do rozbiórki

Działki o numerze ewidencyjnym 1617 i 1268, objęte częściowo zakresem opracowania są działkami częściowo ogrodzonymi ze zlokalizowaną na nich zabudową istniejącą. Obie działki objęte są istniejącym Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu.

Działka o numerze ewidencyjnym 1231 jest działką, na której zlokalizowane jest jezioro oraz częściowo plaża. Dla danej działki wydano decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Działki te sąsiadują:

- od północnego-zachodu z Jeziorem Duży Szarcz
- od północy z działką niezabudowaną 1616
- w południowej części z działkami niezabudowanymi 1267 oraz 1269
- wzdłuż południowo-wschodniej granicy z działkami drogowymi 1217 i 1612
- wzdłuż wschodniej granicy z działką drogową 1611 o 1271

W najbliższym sąsiedztwie usytuowane są tereny przeznaczone na potrzeby pól campingowych oraz domki rekreacyjne. Dostęp do terenu objętego opracowaniem odbywa się przez wjazd z działki drogowej 1611 w części wschodniej terenu opracowania, bezpośrednio z drogi publicznej (ul.

Szarzecka do ul. Wypoczynkowej). Teren objęty zakresem opracowania spada delikatnie w kierunku jeziora od rzędnej 57.75 m n.p.m przy granicy z działką drogową 1612 do 55.5 m n.p.m, będącego poziomem lustra wody.

Na projekcie zagospodarowania terenu wskazano obwiednię, w formie wielokąta, wskazującą zakres opracowania, z oznaczeniem jej narożników literami od A do J.

W północnej części na działce o numerze 1617 znajdują się zabudowania Ośrodka Wypoczynkowego Relax oraz inne urządzenia rekreacyjne zorganizowane w ramach prowadzonej plaży komunalnej, w tym istniejąca nieczynna zjeżdżalnia wodna z wanną – ładowiskiem (demontaż w ramach osobnego opracowania). W tej części prowadzony jest aktualnie, w ramach dzierżawy terenu należącego do Gminy, wynajem sprzętu wodnego.

Dalej na południe, na granicy działek objętych zakresem, zlokalizowane są budynki z restauracją Nenufar. Dalsza część działki w kierunku południowym pozostaje niezabudowana.

Teren objęty opracowaniem porośnięty jest częściowo trawą, częściowo to piaszczysta plaża. Istniejące utwardzenia zlokalizowane są głównie w północnej części, to dojścia do plaży oraz chodniki obsługujące komunikację pomiędzy budynkami i funkcjami rekreacyjnymi. Znajduje się tu miejscowo zieleń wysoka, głównie wzdłuż granic działki oraz wzdłuż pasa drogowego oraz wzdłuż jeziora w północnej części. Nie znajduje się ona w kolizji z projektowanymi obiektami.

Wzdłuż wschodniej granicy działki, wzdłuż pasa drogowego przebiega istniejąca naziemna sieć energetyczna, z której poprowadzona zostanie trasa WLZ przeznaczona do obsługi zjeżdżalni wodnej (projekt przyłącza w ramach odrębnego opracowania). Nie występuje kolizja projektowanych obiektów z istniejącą siecią.

Warunki zabudowy dla działek 1617 i 1268 określone zostały na mocy uchwały nr XLI.255.2014 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 maja 2014, w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nad jeziorem Szarcz w obrębie Pszczew i Zielomyśl. Przedmiotowa działka zgodnie z MPZP położona jest na terenie oznaczonym symbolem UT – teren usług turystycznych. Sąsiadujące działki również znajdują się na terenie o tym samym przeznaczeniu.

Działka o numerze 1231 nie została objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu. Dla danej działki wydano decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie zjeżdżalni wodnej oraz pomostów pływających wraz z zagospodarowaniem części terenu ww działki.

W ramach przygotowania terenu do inwestycji przeprowadzono demontaż istniejących, nieczynnych elementów rekreacyjnych oraz przeprowadzono ponowną inwentaryzację geodezyjną i aktualizację mapy do celów projektowych, stanowiącą podstawę niniejszego opracowania.

### **3. Projektowane zagospodarowanie terenu**

W ramach zagospodarowania terenu projektuje się zjeżdżalnię wodną z brodzikiem, pomosty pływające, w tym pomosty obsługujące przystań wodną (cumowanie lekkiego sprzętu wodnego oraz pływającej jednostki policyjnej), mały plac zabaw dla dzieci do lat trzech oraz trzy tarasy drewniane.

1. Zjeżdżalnia wodna związana jest funkcjonalnie z plażą z towarzyszącymi spiralnymi, stalowymi schodami oraz własnym, specjalnym basenem lądującym, stanowiącym integralną część powierzchni ślizgowej oraz zapewniającą bezpieczeństwo użytkowania. Lokalizacja zjeżdżalni znajduje się w południowej części terenu opracowania i powiązana jest bezpośrednio z sezonowym kąpieliskiem wodnym.
2. Pomosty pływające, projektowane są jako nie związane na stałe z gruntem, drewniane pomosty modułowe. Pomosty dzielą się na kilka typów - złożone z elementów okrągłych oraz prostokątne pomosty przeznaczone do użytkowania jako przystań wodna. Dwa pomosty prostokątne zlokalizowane zostały w północnej części obszaru opracowania. Dodatkowo na terenie zlokalizowane są dwa pomosty rekreacyjne dostępne z plaży, złożone z elementów okrągłych – jeden mniejszy w północnej części oraz jeden główny w południowej części terenu opracowania. Dodatkowymi elementami lokalizowanymi na wodzie są mniejsze pomosty okrągłe w trzech wymiarach – dostępne z wody.  
Wymiary części pomostów przekraczają szerokość 3m, w związku z tym ich realizacja wymaga wystąpienia o pozwolenie wodno-prawne.
3. Plac zabaw z zabawki dla dzieci do lat trzech zaprojektowano w miejscu spełniającym wymogi placów zabaw, w odpowiedniej odległości od okien budynków oraz dróg. Zlokalizowano go w północnej części terenu opracowania, w ramach terenu zielonego, ogrodzonego o

powierzchni ok. 60m<sup>2</sup>. W ramach placu zabaw przewidziano trzy zabawki przeznaczone dla dzieci do lat trzech: hamak, waga do piasku na plac zabaw oraz edukacyjne liczydło. Zabawki te wykonane są z drewna akacjowego z certyfikatem FCS.

4. Uzupełnieniem oferty rekreacyjnej plaży miejskiej są małe tarasy drewniane, projektowane na planie okręgów, rozmieszczone głównie w pobliżu istniejącego terenu kąpieliska.

Istotnym założeniem projektu jest zachowanie naturalnego, krajobrazowego charakteru danego miejsca, wydobycie jego potencjału naturalnego oraz dostosowanie do jego uwarunkowań. W związku z tym wszystkie elementy zagospodarowania projektowane są w kolorystyce oraz materiałach czerpiących z natury. Ponadto, by minimalizować ingerencję w zastany teren pomosty projektowane są jako elementy pływające, łatwo demontowalne, nie związane na stałe z gruntem. Również tarasy projektowane są w konstrukcji lekkiej drewnianej, minimalizującej potrzebę ingerencji w grunt istniejący. Wszelkie elementy zapewniają łatwość w dostosowaniu się do zmieniającego się sezonowo poziomu wód jeziora oraz zmieniających się potrzeb użytkowników czy zarządcy plaży.

### **3.1 Urządzenia budowlane**

W ramach danego zamierzenia budowlanego docelowo wykonane zostaną poniższe przyłącza instalacyjne:

- przyłączy energetyczne dla zjeżdżalni wodnej do istniejącej sieci (opracowanie w projekcie technicznym – część III)
- instalację wodociągową dla zjeżdżalni wodnej (opracowanie w projekcie technicznym – część III)

### **3.2 Sposób odprowadzania ścieków**

Inwestycja nie jest związana z ryzykiem produkcji oraz koniecznością odprowadzania ścieków. W ramach pozwolenia wodnoprawnego uzyskano zgodę na usługę wodną polegającą na poborze zwrotnym wód powierzchniowych jeziora Szarcz, za pomocą pompy o wydajności 55m<sup>3</sup>/h, zlokalizowanej na terenie działki o nr ewid. 1231. Pobór zwrotny odbywa się na potrzeby funkcjonowania zjeżdżalni wodnej w sezonie letnim (od 1 czerwca do 30 września każdego roku).

### **3.3 Układ komunikacyjny**

Dostęp do terenu inwestycji zapewniony jest poprzez wjazd na działkę z drogi publicznej usytuowany jest we wschodnim narożniku działki o numerze ewidencyjnym 1617. Znajdują się tu istniejące miejsca postojowe oraz brama ograniczająca wjazd do drogi wewnętrznej (ul. Wypoczynkowa) zlokalizowanej na działce 1612 oraz 1271. Droga ta przebiega wzdłuż obszaru opracowania i zapewnia dostęp do plaży w ramach komunikacji pieszej. Z drogi miejscowo poprowadzone są dojścia w formie utwardzeń, doprowadzające użytkowników do plaży. Od plaży oddzielają ją pasy zieleni niskiej, miejscowo zieleni wysoka oraz w części północnej istniejące zabudowania.

W ramach projektu nie przewiduje się zmian w układzie komunikacyjnym istniejącego terenu.

### **3.4 Sposób dostępu do drogi publicznej**

Teren posiada dostęp do gminnej drogi publicznej, zapewnionej poprzez istniejący zjazd na działkę o nr ewid. 1617 w północno wschodnim narożniku danej działki.

### **3.5 Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu**

Wzdłuż wschodniej części granicy działki przebiega istniejąca naziemna sieć energetyczna. W ramach niniejszego zamierzenia budowlanego przewiduje się wykonanie przyłącza do istniejącej sieci celem obsługi technologii zjeżdżalni wodnej. Projekt przyłącza do istniejącej sieci elektroenergetycznej zostanie wykonany w ramach odrębnego opracowania (projekt techniczny CZĘŚĆ III).

Woda doprowadzana do zjeżdżalni czerpana jest z jeziora. Nie przewiduje się strat bezzwrotnych pobieranej wody. Woda doprowadzana do obiektu, po przepłynięciu przez obieg, zostanie wprowadzona z powrotem do jeziora w ilości jaka została uprzednio pobrana. Zasilanie startu zjeżdżalni odbywa się za pomocą pompy zapewniającej odpowiednią wydajność. W celu zapewnienia dostępu do źródła wody należy wykonać rurociągi doprowadzające wodę do podestu

startowego. Instalację wodną należy wykonać zgodnie ze schematem oraz zaleceniami dostarczonymi w ramach projektu technicznego przez dostawcę (projekt techniczny CZĘŚĆ III). Wodę z wanny projektowanej zjeżdżalni należy odprowadzić do jeziora w tej samej ilości, w jakiej została pobrana. Ilość pobieranej wody rejestrowana będzie za pomocą wodomierza zainstalowanego na rurociągu tłoczonym w dedykowanej studzience. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego (wodomierza), pobór wody będzie przerywany do momentu niezwłocznej naprawy lub wymiany urządzenia.

### 3.6 Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu

Teren objęty zakresem opracowania spada delikatnie w kierunku jeziora od rzędnej 57.75 m n.p.m przy granicy z działką drogową 1612 do 55.5 m n.p.m, będącego poziomem lustra wody. Nie przewiduje się zmian ukształtowania terenu. Projektowane obiekty wpisane zostały w istniejącą topografię terenu.

W miejscu projektowanych obiektów nie znajduje się zieleń wysoka, która wymagałaby wycinki, inwentaryzacji, bądź pielęgnacji. Nie wskazuje się żadnych kolizji projektowanych elementów zagospodarowania terenu oraz towarzyszącej infrastruktury z zielenią istniejącą.

Obiekt nie wprowadza zakłóceń w ekologicznej charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Charakter użytkowania obiektu pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki. Projekt nie przewiduje dodatkowych utwardzeń, które miałyby wpływ na powierzchnię biologicznie czynną istniejących działek.

## 4. Bilans terenu

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia w [m <sup>2</sup> ]
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem	18 584,63 m <sup>2</sup>
Powierzchnia działek (lub części działek objętych zakresem opracowania)	1617 – 3 233,87 m <sup>2</sup> 1268 – 5 144,56 m <sup>2</sup> 1231 – 10 206,20 m <sup>2</sup>
Powierzchnia projektowanych tarasów	41,50 m <sup>2</sup>
Powierzchnia projektowanego placu zabaw	60,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia projektowanych pomostów rekreacyjnych z elementów okrągłych	130,50 m <sup>2</sup>
Powierzchnia projektowanych pomostów pływających małych	68,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia projektowanej przystani do cumowania jednostki pływającej policji (pomost pływający prosty)	32,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia projektowanej przystani do cumowania sprzętu wodnego (pomost pływający prosty)	32,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia łączna istniejących utwardzeń	1 257,90 m <sup>2</sup> (~6,50%)
Powierzchnia istniejącej zabudowy	705,36 m <sup>2</sup> (~3,80%)
Powierzchnia projektowanych utwardzeń	0,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie objętym inwestycją	16 621,37 m <sup>2</sup> (~90 %)

*Wskaźniki oraz wytyczne zgodnie z wypisem i wrysem z obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.*

## 5. Informacje i dane:

### 5.1 Informacje dotyczące zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)

Teren objęty zakresem opracowania częściowo znajduje się na obszarze objętym w/w MPZP określonym symbolem UT. Zgodnie z postanowieniem Planu przewiduje się tereny usług turystycznych. Pozostała część objęta zakresem Decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Analizę warunków dla działek o nr ewid. 1268 oraz 1617 przeprowadzono na podstawie wypisu z obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwała nr *XLI.255.2014 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 maja 2014, w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.*

Teren działek jest przeznaczony pod tereny usług turystycznych. Działki są położone poza granicami stref ochrony konserwatorskiej. Na terenie działek nie ma udokumentowanych stanowisk archeologicznych, nie ma obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej. Działki znajdują się na terenie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego oraz dwóch Obszarów Ochrony Przyrody Natura 2000 – „Rynna Jezior Obszańskich” oraz „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry”.

Ustalenia główne MPZP	Odpowiedź projektowa
<i>Rozdział 2 Przeznaczenie terenów § 4., Pkt 1. ppkt5) Przeznaczenie terenu UT – teren usług turystycznych</i>	Projektowane zagospodarowanie terenu realizuje zakładaną funkcję terenów usług turystycznych, są to elementy o charakterze sportowo-rekreacyjnych, uzupełniające dostępną bazę rekreacyjną istniejącej plaży
<i>Rozdział 2 Przeznaczenie terenów § 4., Pkt 2. ppkt5) teren usług turystycznych UT obejmują obszar istniejących ośrodków wczasowo-wypoczynkowych, na których dopuszcza się lokalizację: obiektów szkoleniowo-dydaktycznych z pokojami noclegowymi, magazynów sprzętu sportowo-rekreacyjnego, służącym rozwojowi turystyki wodnej oraz gospodarce wodnej i rybackiej (...)</i>	W ramach inwestycji nie przewiduje się budowy obiektów kubaturowych.
<i>Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego § 5., Pkt 6) zagospodarowanie projektowanych terenów wymaga zachowania min. 20% powierzchni biologicznie czynnej (...)</i>	Projekt nie wprowadza w ramach zagospodarowania terenu żadnych utwardzeń terenu, które zmieniałyby w stopniu istotnym istniejącą aktualnie powierzchnię biologicznie czynną.
<i>Rozdział 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. § 10., Pkt 5 1) Ustala się następujące warunki a) zachowanie istniejącej zabudowy b) realizację obsługi parkingowej w granicach posiadanej działki, min. 4 miejsca parkingowe. c) zachowanie min. 25 % powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej (...) d) przebudowę i nadbudowę obiektów istniejących bez zmiany powierzchni zabudowy</i>	1.a) Projekt nie jest powiązany z istniejącą zabudową b) w ramach inwestycji nie projektuje się miejsc parkingowych c) projekt nie wpływa na bilans powierzchni biologicznie czynnej na terenie objętym opracowaniem d) Projekt nie jest powiązany z istniejącą zabudową, nie przewiduje nadbudowy ani rozbudowy

Rozdział 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. § 10., Pkt 5 2) dopuszcza się budowę obiektów służących rozwojowi turystyki wodnej lub gospodarce rybackiej w tym: a) budowę obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych d) realizację obiektów służących turystyce wodnej w tym sanitarnych i hangarów na jednostki pływające e) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej(...) f) realizację obiektów i urządzeń małej architektury	W ramach projektu realizowane są obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz służące turystyce wodnej, a także urządzenia małej architektury– zabawki dla dzieci oraz tarasy.
---	--

Analizę warunków dla działki o nr ewid. 1231 przeprowadzono na podstawie wydanej przez Gminę Przytoczna decyzji nr 2/2025 o lokalizacji celu publicznego na budowę zjeżdżalni wodnej oraz pomostów pływających wraz z zagospodarowaniem części terenu działki o nr ewid. 1231 położonej w obrębie ewidencyjnym Pszczew, gmina Pszczew.

Decyzja zezwala na lokalizację urządzeń wodnych oraz obiektów sportu i rekreacji, a przede wszystkim budowę zjeżdżalni wodnej oraz pomostów pływających.

Ustalenia główne Decyzji	Odpowiedź projektowa
<i>Pkt 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:</i>  a) parametry techniczne pomostów: - maksymalna powierzchnia użytkowa każdego pomostu do 120 m <sup>2</sup> - maksymalna długość pomostu do 35 m - maksymalna szerokość pomostu do 15m	Projektowane pomosty posiadają parametry nie przekraczające wskazanych w decyzji.  - pomosty przeznaczone na potrzeby przystani wodnej, o formie prostokątnej, mają powierzchnię 32 m <sup>2</sup> , szerokość 2 m oraz długość 16m - największe pomosty rekreacyjne z elementów okrągłych mają odpowiednio powierzchnię 95,5 m <sup>2</sup> oraz 35 m <sup>2</sup> , długość odpowiednio ok. 21 m i oraz ok. 9m i szerokość odpowiednio ok 13 m i ok. 6 m.
<i>Pkt 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:</i>  b) parametry zjeżdżalni wodnej z lądowiskiem i schodami: - maksymalna powierzchnia do 150 m <sup>2</sup> - maksymalna długość do 50 m - maksymalna szerokość do 20m	Projektowana zjeżdżalnia wraz z lądowiskiem posiadają parametry nie przekraczające wskazanych w decyzji.  - powierzchnia zjeżdżalni liczona w rzucie łącznie z wszystkimi elementami znajdującymi się nad gruntem oraz w gruncie wynosi około 125 m <sup>2</sup> , - długość globalna obiektu wraz ze schodami i lądowiskiem wynosi około 26 m, szerokość zaś ok 12 m, - długość ślizgu nie przekracza 50 m

## 5.2 Informacje dotyczące wpisu do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską

Przedmiotowa działka **nie jest położona** w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.



Na mocy ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2016 r. poz. 2134 z późniejszymi zmianami, w tym istniejące lub planowane obszary Natura 2000, obszar inwestycji zlokalizowany jest częściowo w ramach obszaru chronionego Natura 2000 – Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry (obszar ptasi) oraz w całości obszarem chronionym Natura 200 Rynna Jezior Obrzańskich (obszar siedliskowy). Teren objęty jest również obszarem chronionym Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot
- zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia
- niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Pszczew.

### **5.3 Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego**

Na terenie przeznaczonym pod inwestycję brak jest oddziaływania wywołanego eksploatacją wyrobisk górniczych.

### **5.4 Informacje i dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi**

Dla założonego programu nie występuje związana z eksploatacją emisja hałasu. Nie powstaną wibracje, promieniowanie ani pole elektromagnetyczne lub inne zakłócenia. Charakter, program użytkowy i wielkość obiektów budowlanych oraz sposób ich posadowienia nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, glebę, wody powierzchniowe, podziemne i sąsiadujące budynki. Zamierzenie projektowano ograniczając maksymalnie oddziaływanie obiektu na otoczenie. Zachowano niezbędne, wymagane przepisami odległości od istniejących budynków i urządzeń budowlanych.

W związku z powyższym, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z dnia 9 listopada 2004r. projektowany budynek nie jest kwalifikowany jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Inwestycja nie wpłynie na zwiększenie zapotrzebowania na wodę i ilości odprowadzanych ścieków, zwiększenia emisji hałasów, emisji pyłów i spalin oraz zwiększenia ilości odpadów.

### **6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę**

Obiekty projektowane w ramach inwestycji objęte opracowaniem nie są budynkami w rozumieniu § 8 pkt 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej, obiekt nie wymaga opiniowania ze strony rzeczoznawcy do spraw ochrony przeciwpożarowej w zakresie objętym projektem. Przy tego rodzaju obiekcie nie jest wymagane zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz nie wymaga się prowadzenia drogi pożarowej.

### **7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego**

Teren inwestycji znajduje się w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, którego granice i zasady ochrony walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych określa uchwała Nr V/75/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 kwietnia 2019r. w sprawie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego i ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2019 r., poz.

1257. Zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze Natura 2000 – obszary siedliskowe o nazwie „Rynna Jezior Obrzańskich” oraz na obszarze Natura 2000 – obszary ptasie o nazwie „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry”.

Obiekty wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tych techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego, użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami oraz zgodnie z przeznaczeniem obiektu.

W Przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Pszczew.

## 8. Obszar oddziaływania obiektu

Obszar oddziaływania obiektu określono zgodnie z art. 3 pkt 20 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – **Prawo budowlane** (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) jako teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego, na który wpływają ograniczenia w zagospodarowaniu, zabudowie lub użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych. Analizę przeprowadzono w oparciu o poniższe akty prawne oraz przepisy techniczno-budowlane właściwe dla poszczególnych elementów inwestycji.

### 1. Zjeżdżalnia wodna z brodzikiem

Podstawa prawna:

- art. 3 pkt 1a, pkt 3a i pkt 20 oraz art. 28 ust. 2 ustawy – *Prawo budowlane*
- § 12 ust. 1 i 2, § 13 ust. 1 oraz § 207 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1065),
- § 5 ust. 1–3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne (Dz.U. 2021 poz. 1015),
- art. 389 ust. 1 pkt 3 i art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – *Prawo wodne* (Dz.U. 2023 poz. 1478).

Analiza przepisów:

Zjeżdżalnia wodna stanowi obiekt budowlany w rozumieniu art. 3 pkt 1a *Prawa budowlanego* i jest funkcjonalnie powiązana z terenem kąpieliska. Zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych: „Budynek sytuować należy w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy działki, gdy jest zwrócony do niej ścianą z oknami lub drzwiami, i 3 m – w pozostałych przypadkach.”

Zjeżdżalnia nie jest budynkiem w rozumieniu § 8 ust. 1 ww. rozporządzenia, niemniej przyjęto analogicznie minimalne odległości wynikające z zasad wiedzy technicznej. Projektowana lokalizacja zapewnia odległość:

- przewyższającą 20 m od granicy działki drogowej (dz. nr 1612),
  - przewyższającą 100 m od granic działek sąsiednich od strony południowej,
  - przewyższającą 30 m od granic od strony północnej,
- co znacznie przekracza wymagane przepisami odległości.

Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych dla budowli hydrotechnicznych, budowla powinna być posadowiona w sposób zapewniający bezpieczeństwo konstrukcji oraz otoczenia – warunek spełniono poprzez lekką konstrukcję stalową na fundamentach punktowych oraz ograniczenie wysokości do ok. 5,0 m.

Zgodnie z art. 389 ust. 1 pkt 3 *Prawa wodnego* obiekt kwalifikuje się jako urządzenie wodne, a jego oddziaływanie ogranicza się do bezpośredniego kontaktu z wodami jeziora oraz pasa brzegowego.

Wniosek:

Oddziaływanie zjeżdżalni mieści się w granicach działek inwestora i nie powoduje ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich.

## 2. Pomosty pływające i przystanie

Podstawa prawna:

- art. 3 pkt 3a oraz art. 28 ust. 2 ustawy – *Prawo budowlane*,
- art. 16 pkt 65 i 67, art. 389 ust. 1 pkt 3 ustawy – *Prawo wodne*,
- § 5–9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne (Dz.U. 2021 poz. 1015).

Analiza:

Pomosty stanowią urządzenia wodne w rozumieniu art. 16 pkt 65 *Prawa wodnego*, służące do rekreacji i cumowania jednostek pływających. Zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, budowle tego typu powinny być lokalizowane i użytkowane w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowników oraz niepowodujący negatywnego wpływu na stan wód i brzegu. Projektowane pomosty są konstrukcjami pływającymi, niepołączonymi trwale z gruntem, co ogranicza ich oddziaływanie wyłącznie do powierzchni lustra wody i punktów kotwienia w dnie jeziora.

Zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia, ich usytuowanie nie może utrudniać korzystania z wód publicznych ani naruszać stabilności brzegu — warunek ten jest spełniony, ponieważ pomosty oddalone są od granic działek sąsiednich o ponad 30 m, a kotwienie zaprojektowano poza strefą przybrzeżną użytkowania rekreacyjnego.

Wniosek:

Oddziaływanie pomostów i przystani ogranicza się do obszaru jeziora oraz działek objętych inwestycją (nr 1617, 1268, 1231). Nie wprowadzają one ograniczeń dla nieruchomości sąsiednich ani ingerencji w linie rozgraniczające.

## 3. Plac zabaw dla dzieci do lat 3

Podstawa prawna:

- § 40 ust. 3, § 43 ust. 1 i § 207 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. 2019 poz. 1065),
- art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c *Prawa budowlanego*,
- normy PN-EN 1176 oraz PN-EN 1177 w zakresie bezpieczeństwa urządzeń i nawierzchni placów zabaw.

Analiza:

Zgodnie z § 40 ust. 3 ww. rozporządzenia: „Urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających ulicę, drogę lub ciąg pieszo-jezdny oraz od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.”

Projektowany plac zabaw zlokalizowano w odległości ok. 10 m od linii rozgraniczających drogę oraz ponad 20 m od zabudowy istniejącej, co spełnia wymagania przepisów. Zgodnie z § 43 ust. 1, urządzenia te muszą zapewniać bezpieczne użytkowanie – warunek spełniono poprzez zastosowanie urządzeń posiadających certyfikaty zgodności z normą PN-EN 1176 oraz nawierzchnię amortyzującą zgodną z PN-EN 1177.

Wniosek:

Plac zabaw nie wykracza oddziaływaniem poza teren inwestycji, nie powoduje uciążliwości dla sąsiadów i spełnia wymagania bezpieczeństwa użytkowania.

**Podsumowanie:**

Na podstawie przeprowadzonych analiz i powołanych przepisów stwierdza się, że:

- żaden z projektowanych obiektów (zjeżdżalnia wodna, pomosty pływające, przystanie, plac zabaw) nie powoduje ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich,
- oddziaływanie wszystkich obiektów mieści się w granicach terenów, do których Inwestor posiada tytuł prawny do dysponowania na cele budowlane, w tym działek nr 1617 i 1268 będących własnością Gminy Pszczew oraz działki nr 1231 stanowiącej własność Skarbu Państwa – Wody Polskie, objętej zgodą i pozwoleniem wodnoprawnym na wykonanie urządzeń wodnych,
- inwestycja nie generuje emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń ani zagrożeń dla środowiska.

W związku z powyższym obszar oddziaływania inwestycji mieści się w całości w granicach terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny na cele budowlane, zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*.

Projektant uprawniony:  
mgr inż arch. Krzysztof Kobiela  
numer uprawnień 28/SLOKK/2023/II

# OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Branża:

**ARCHITEKTONICZNA**

Nazwa zamierzenia budowlanego:

**BUDOWA ZJEŹDŹALNI WODNEJ WRAZ Z POMOSTAMI PŁYWAJĄCYMI  
ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU PLAŻY KOMUNALNEJ W PSZCZEWIE**

Inwestor:

Gmina Pszczew  
Rynek 13, 66-330 Pszczew

· Adres inwestycji:

województwo lubuskie, powiat międzyrzecki, gmina Pszczew,  
Obręb 0006 PSZCZEW, nr ewid. działek 1617, 1268, 1231  
jednostka ewidencyjna 080304\_2.0006. Pszczew

Kategoria obiektu:

V – obiekty sportu i rekreacji  
XXI - obiekty związane z transportem wodnym

Zgodnie z Art. 34 st. 3d Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. „Prawo budowlane”  
(z późniejszymi zmianami), niżej podpisany oświadczam, że **projekt zagospodarowania  
terenu** sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami  
wiedzy technicznej i został wykonany w sposób kompletny z punktu widzenia celu,  
któremu ma służyć.

Projektanci:

<b>Projektant z uprawnieniami</b> specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń	mgr inż. arch. Krzysztof Kobiela nr upr. 28/SLOKK/2023/II	
--	---	--

Wrzesień 2025





IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA  
ŚLĄSKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Znak sprawy: OKK/UP/B/13/23/II

Katowice, dnia 11 stycznia 2024 roku

**DECYZJA nr 28/SLOKK/2023/II**

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 551), w związku z art. 12 ust. 1 pkt 1 i 5, art. 13 ust. 1, 2 i 4, art. 14 ust. 1 pkt 1 oraz art. 15a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.); zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775), po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego,

**nadaje się**

**Panu magistrowi inżynierowi architektowi Krzysztofowi Kobieli**

urodzonemu w dniu 22 stycznia 1993 roku w Pszczynie,  
po stwierdzeniu posiadania odpowiedniego wykształcenia technicznego i odbycia wymaganej praktyki zawodowej  
oraz po uzyskaniu pozytywnego wyniku egzaminu,

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE  
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ**

Niniejsze uprawnienia upoważniają do: projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i technicznych oraz sprawowania nadzoru autorskiego i kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony, nie wymaga uzasadnienia.

arch. Maciej Piwowarczyk

arch. Wojciech Podleski

arch. Jerzy Witeczek

arch. Szymon Opania

arch. Andrzej Grzybowski

arch. Zygmunt Konopka

arch. Tomasz Studniarek

arch. Michał Tomanek

arch. Dorota Wróbel

arch. Walenty Wróbel

arch. Henryk Zubel



*[Handwritten signatures of the commission members over horizontal lines]*

**Pouczenie:**

Od powyższej decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej SLOIA RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Wnioskodawcy przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania, skutkującego tym, że w dniu doręczenia oświadczenia w tej sprawie, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna.

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca: Krzysztof Kobiela
2. Rada Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP
3. aa



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

**(wypis z listy architektów)**

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. KRZYSZTOF KOBIELA**

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **28/SLOKK/2023/II**, jest wpisana na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SL-2267**.

Członek czynny od: 07-02-2024 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 03-11-2025 r. Katowice.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-04-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
ANITA LANGER, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**SL-2267-YB46-5127-YCYF-15AA**