

## **CZĘŚĆ IV. OPINIE, UZGODNIENIA, POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY**

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:

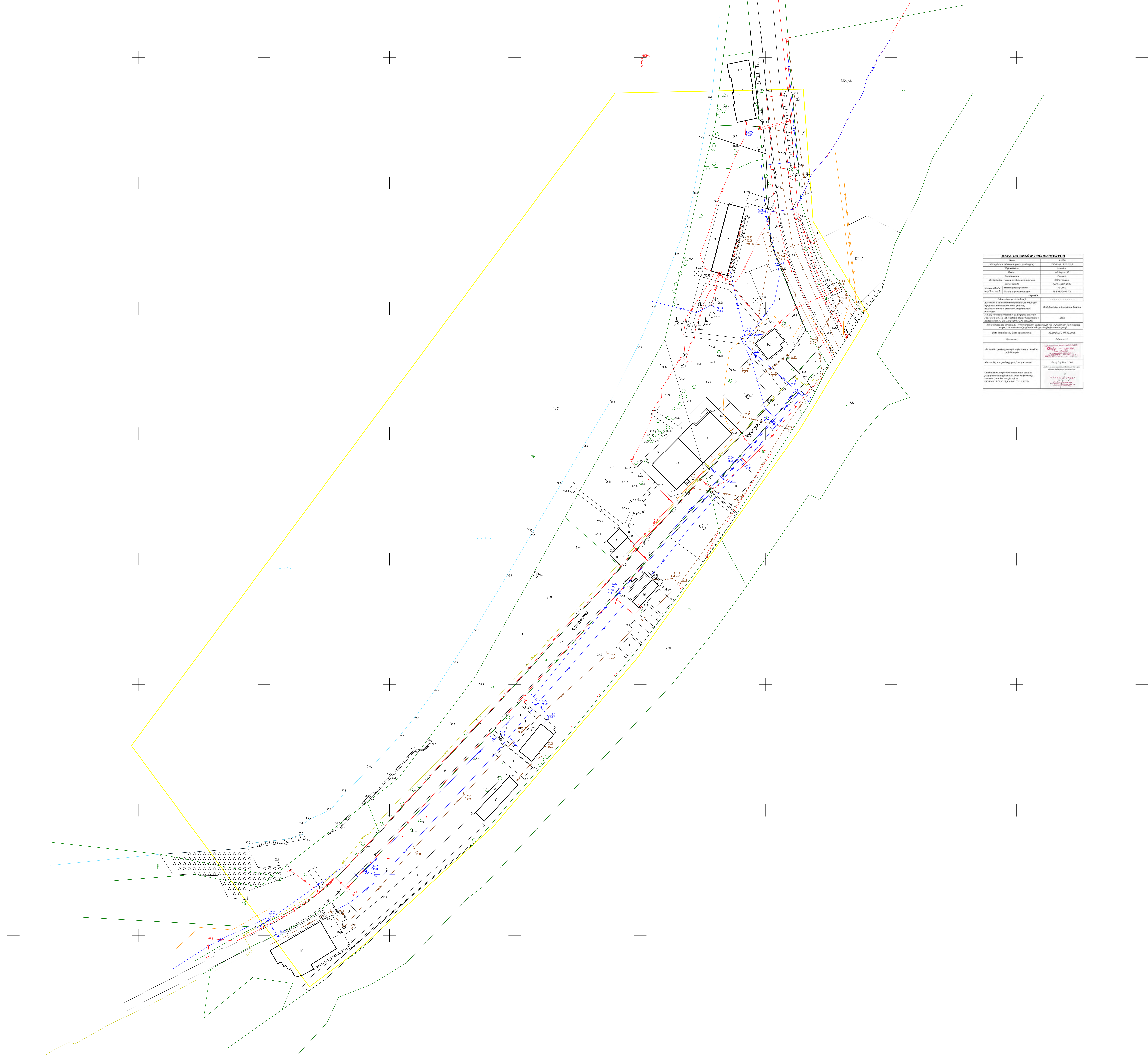
V – obiekty sportu i rekreacji  
XXI - obiekty związane z transportem wodnym

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	

Spis zawartości:

1. Mapa do celów projektowych (wersja elektroniczna pdf z klauzulą)
2. Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dot. części terenu opracowania)
3. Decyzja ostateczna o lokalizacji inwestycji celu publicznego
4. Opinia geotchniczna
5. Pozwolenie wodno-prawne
6. Informacja BIOZ

[illegible]



Wójt Gminy Pszczew  
Krystian Grabowski

Nasz znak: **Bd.6727.182.2024**

Data: **10.12.2024 r.**

W załączeniu przedstawiamy wyrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew uchwalonego uchwałą nr XLI.255.2014 Rady Gminy Pszczew z dnia 29.05.2014 r. - w zakresie dotyczącym działek o numerach ewidencji gruntowej **1268, 1617** położonych w obrębie **Pszczew**.

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

Rysunek i treść planu miejscowego dostępne są na stronie [www.pszczew.e-mapa.net](http://www.pszczew.e-mapa.net).

W/w działki są położone poza obszarem rewitalizacji wyznaczonym w Programie Rewitalizacji Gminy Pszczew na lata 2018-2023. Program Rewitalizacji Gminy Pszczew na lata 2018-2023 zatwierdzony uchwałą nr XLVIII.307.2018 Rady Gminy Pszczew z dnia 30.08.2018 r. przestał obowiązywać z dniem 01.01.2024 r. Nowego Programu Rewitalizacji Gminy Pszczew jeszcze nie przyjęto.

**Załączniki:**

1. wyrys z planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą nr XLI.255.2014
2. wypis z planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą nr XLI.255.2014

Z up. Wójt  
Zastępca Wójta Gminy  
*Karolina Konoja*

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:

Zwolniono od opłaty skarbowej za wydanie zaświadczenia na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r. (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.)

sporządził: Janusz Leśny, Inspektor ds. budownictwa, planowania przestrzennego i zamówień publicznych



Jez. Szarcz

W/p

1231

Bp

1205/58

UT

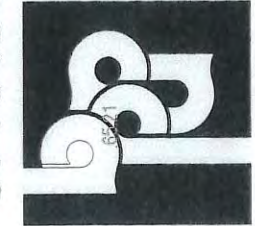
UT

Lw= 56.04  
7.03.2015

URZĄD GMINY  
Referat Urbanistyki, Inwestycji,  
Ochrony Środowiska i Promocji Gminy  
66-330 Pszczew, ul. Rynek 13  
tel. (05) 749 23 18

Załącznik nr 1  
do pisma znak Bp.67PA.182.2024  
z dnia 10.12.2024

OPRACOWANIE:



mgr inż. arch. Władysław Ewa  
członek ZOIU Z-244  
mgr inż. Marek Czapiński  
członek ZOIU Z-248

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
I USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.  
UL. KUPIECKA 21  
65-426 ZIELONA GÓRA



Załącznik nr 2 do pisma znak  
Bd.6727.182.2024 z dnia 10.12.2024 r.  
str.1/10

Wypis z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr  
XLI.255.2014 z dnia 29.05.2014 r. (uchwałą opublikowano 04.06.2014 r. w Dz.U.W.L. poz.1142)

„ ...

## **ROZDZIAŁ I**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są obszary gminy Pszczew obejmujące tereny nad jeziorem Szarcz w obrębie Pszczew i w obrębie Zielomyśl.

...

**§ 2. 1.** Plan ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

**2.** Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**3.** Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

- 1)** granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2)** sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych ustaleniach jest mowa o:

- 1)** przeznaczeniu terenów – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony postanowieniami planu, z dopuszczeniem realizacji innych inwestycji, zgodnie z postanowieniami rozdziału 7 niniejszej uchwały;
- 2)** nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych z wyłączeniem detali architektonicznych elementów nie będących budynkami;
- 3)** przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych rozporządzeń i decyzji administracyjnych;
- 4)** terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 5)** tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzania lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6)** uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 7)** usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które nie wytwarzają dóbr materialnych i służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, z wyłączeniem budowy obiektów handlowych wielkopowierzchniowych oraz usług: obsługi komunikacji, sprzedaży paliw, naprawy i sprzedaży pojazdów zmechanizowanych, miejsca obsługi podróżnych;
- 8)** usługach turystycznych – należy przez to rozumieć realizację usług związanych z rekreacją, turystyką i wypoczynkiem;
- 9)** terenach usług rekreacji – należy rozumieć usługi związane z propagowaniem walorów rekreacyjnych regionu, usług szkoleniowo-wypoczynkowych oraz działalność wystawienniczo – pensjonatową,
- 10)** produkcji - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
- 11)** terenie zabudowy zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę kubaturową, która może być realizowana do granicy działki i zgodnie z liniami zabudowy, określonymi w postanowieniach szczegółowych;
- 12)** ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz estetyczne;
- 13)** kondygnacji – rozumie się kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem podpiwniczenia obiektów wg potrzeb;



Załącznik nr 2 do pisma znak  
Bd.6727.182.2024 z dnia 10.12.2024 r.  
str.2/10

- 14) towarzyszących obiektach – należy rozumieć jako obiekty budowlane o funkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym lub niezbędne do jego prawidłowego użytkowania przy czym ich powierzchnia nie może przewyższać na danym terenie;
- 15) zabudowie mieszanej – należy rozumieć jako teren zabudowy o różnych funkcjach, które mogą być realizowane łącznie lub jedna z nich na działce.

## ROZDZIAŁ 2

### Przeznaczenie terenów

**§ 4. 1.** Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – „**MN**”;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**ML**”;
- 3) tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej i usługowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**MU**”;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**U**”;
- 5) tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku symbolem – „**UT**”;
- 6) tereny usług rekreacji, oznaczone na rysunku symbolem – „**UR**”;
- 7) tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku symbolem – „**ZL**”;
- 8) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**P**”;
- 9) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem – „**WS**”;
- 10) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku symbolem „**KZ**”, „**KDW**”;
- 11) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku symbolem – „**KDX**”;

**2.** Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej „**MN**”, obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem budowy budynków gospodarczo-garażowych w zabudowie wolnostojącej oraz zabudowy uzupełniającej: pensjonatowej, drobnych usług wbudowanych max. do 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 2) tereny zabudowy letniskowej „**ML**”, obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o preferencji funkcji mieszkaniowej i pensjonatowej, niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem realizacji zabudowy towarzyszącej związanej z obsługą turystów (punkt gastronomiczny, parking, wypożyczalnia sprzętu sportowego); suma powierzchni zabudowy obiektów towarzyszących nie może przekroczyć powierzchni budynku letniskowego, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako obiektów wolnostojących, z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 3) tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej „**MU**”, obejmują zabudowę istniejącą lub projektowaną o funkcji mieszkaniowej z prawem lokalizacji usług wbudowanych z dopuszczeniem realizacji funkcji jednorodzinnej mieszkaniowej lub usługowej oraz budynków gospodarczo-garażowych, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych w tym stacji paliw płynnych, warsztatów samochodowych, z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 4) tereny zabudowy usługowej „**U**”, obejmują zabudowę istniejącą lub projektowaną o funkcji usługowej pod lokalizację usług komercyjnych i wytwórczych z wyłączeniem obiektów handlowych wielkopowierzchniowych,
- 5) tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku symbolem – „**UT**” obejmują obszar istniejących ośrodków wczasowo-rekreacyjnych, na których dopuszcza się lokalizację: obiektów szkoleniowo-dydaktycznych z pokojami noclegowymi, magazynów sprzętu sportowo-rekreacyjnego, służących rozwojowi turystyki wodnej oraz gospodarce wodnej i rybackiej, z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 6) teren usług rekreacji „**UR**” obejmuje zabudowę istniejącą lub projektowaną w zieleni urządzonej o funkcji hotelowej, administracyjnej, rekreacyjnej, szkoleniowo-wypoczynkowej i wystawienniczej, na terenie dopuszcza się lokalizację: bazy noclegowej, usług, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, uzupełnieniem wymienionych funkcji może być zabudowa pensjonatowa ściśle związana z prowadzoną działalnością, z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 7) tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku symbolem – „**ZL**” obejmują tereny zieleni leśnej do zachowania, na którym dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i dróg dojazdowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,



Załącznik nr 2 do pisma znak  
Bd.6727.182.2024 z dnia 10.12.2024 r.  
str.3/10

- 8) teren zabudowy produkcyjno-usługowe „P”, obejmuje istniejącą i projektowaną zabudowę funkcji związanej z lokalizacją obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, jako uzupełnienie funkcji podstawowej na terenie dopuszcza się lokalizację: usług, urządzeń i obiektów rekreacyjno – sportowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

5. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

### ROZDZIAŁ 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie linii zabudowy oraz realizację nowej zabudowy poprzez nawiązanie rozwiązań architektonicznych do charakteru zabudowy sąsiedniej,
- 2) stosowanie kolorów pastelowych ścian w odcieniach ciepłych, dachów „zielonych”(pokrytych naturalną roślinnością) albo w kolorach naturalnych czerwieni, brązów , grafitu do czerni.
- 3) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg i wskazanie do uzupełnień zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych oraz obiektów usługowych poza terenami przeznaczonymi na lokalizację usług,
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu terenu pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu z zachowaniem min. 50% funkcji podstawowej,
- 6) zagospodarowanie projektowanych terenów wymaga zachowania min. 20% powierzchni biologicznie czynnej przy zastosowaniu odstępstw określonych w ustaleniach dotyczących jednostek planu ,
- 7) zakaz stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych płotów oraz pełnego ogrodzenia o wysokości powyżej 1,2 m, preferencja dla ogrodzeń ażurowych,
- 8) w obszarach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego: ogrodzenia winny zachować co najmniej 15 cm prześwitu nad powierzchnią gruntu,
- 9) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
- 10) **dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów, z dopuszczeniem wydzielenia działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,**
- 11) zapewnienie dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 12) na obszarach przylegających do terenów kolejowych obowiązuje uzgadnianie odstępstw w zakresie odległości obiektów niezgodnych z przepisami odrębnymi,
- 13) dopuszcza się wykonanie do 20% powierzchni dachu każdego z budynków oraz tarasów i balkonów, w inny sposób niż określony w ustaleniach planu,
- 14) na obszarach przyległych do terenów dróg publicznych – zbiorczych „KZ” obowiązuje uzgadnianie z zarządcą drogi odstępstw w zakresie odległości obiektów niezgodnych z przepisami odrębnymi.

### ROZDZIAŁ 4

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego:



- 1) **docelowe rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez odprowadzenie ścieków zbiorczym systemem do oczyszczalni w Pszczewie,**
- 2) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych w okresie przejściowym do czasu wybudowania kanalizacji,
- 3) stosowanie ekologicznych źródeł ciepła w istniejących lub realizowanych obiektach mieszkaniowych, usługowych i rekreacyjnych na terenie parku krajobrazowego,
- 4) wywożenie i segregacja wszystkich odpadów stałych z zachowaniem gminnych programów i regulaminów,
- 5) ochrona wód wymaga zakazu zrzutów zanieczyszczeń, szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych, do gruntu i wód powierzchniowych,
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: „MN”, „ML”, „MU”, „UT”, i „UR” zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 7) na obszarach objętych planem obowiązuje ograniczenie uciążliwości inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone powinny być pokryte zielenią i stanowić powierzchnie biologicznie czynne,
- 9) wody opadowe i roztopowe:
  - a) z powierzchni utwardzonych na działkach i dachów budynków należy zagospodarować w granicach własnej działki, a w przypadku zanieczyszczenia ich substancjami ropopochodnymi należy je odpowiednio oczyścić,
  - b) z terenów dróg należy odprowadzić poprzez separatory do gruntu lub do wód powierzchniowych,
  - c) należy zabezpieczyć ich odpływ w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem

**§ 7. 1.** Na obszarze objętym planem, ochronie prawnej podlegają tereny Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, pomniki przyrody ożywionej, wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „7-Gorzycko”, według zasad wynikających z przepisów odrębnych.

**2.** Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń: wód i powietrza, związków złownnych, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowanie lub ograniczenie uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych dostosowanych do ochrony zabudowy mieszkaniowej położonej na terenach sąsiednich,
  - 2) zachowanie ciągłości istniejących cieków wodnych i melioracyjnych wraz z terenem niezbędnym do ich obsługi z dopuszczeniem skanalizowania oraz budowy urządzeń i konstrukcji mostowych;
- 3.** Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu i jezior.

**4.** Wokół jezior, w obszarach zabudowy pozostawienie min. 20-metrowego pasa zadrzewień i zakrzewień tworzących naturalną strefę buforową, za wyjątkiem miejsc lokalizacji kąpielisk i przystani wodnych.

## ROZDZIAŁ 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 8.** Ustala się zasady ochrony dóbr kultury

- 1) w przypadku prac ziemnych w granicach stanowisk archeologicznych oraz w miejscach występowania warstw kulturowych związanych z rozwojem miejscowości z okresu średniowiecza i nowożytności, wykonać ratownicze badania archeologiczne, na które należy uzyskać decyzję Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym wójta gminy oraz wojewódzkiego konserwatora zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania odpowiednich zarządzeń,



Załącznik nr 2 do pisma znak  
Bd.6727.182.2024 z dnia 10.12.2024 r.  
str.5/10

- 3) stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu – załącznik nr 1, obiekty wpisane do rejestru i do gminnej ewidencji zabytków wymagają uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wszelkie działania i na każdym etapie inwestycyjno – budowlanym.

## ROZDZIAŁ 6

### Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KZ”;
- 2) tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku symbolem „ZL”;
- 3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolem „WS”.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub przystanków autobusowych, o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.

3. Na wszystkich terenach publicznych określonych w ust. 1 ustala się zakaz ich grodzenia z dopuszczeniem lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości w obrębie przestrzeni zabudowanych.

4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu, obowiązek zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym:

- 1) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;
- 2) w zależności od intensywności ruchu, przejścia powinny być wyposażone w sygnalizację wizualną, akustyczną i świetlną, zapewniającą poprawną orientację przechodnia;

## ROZDZIAŁ 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

#### **§ 10. Załącznik nr 1 obręb Pszczew:**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone na rysunku planu, w odległości 4,0m od linii rozgraniczających dróg i zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dojazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW”;
- c) maksymalna wysokość obiektów - dwie kondygnacje nadziemne, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 3,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego gzymsu, okapu i nie większa niż 10,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy z tolerancją 20%;
- d) dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o pochyleniu połaci 32°-45°, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do ulic, na działkach narożnych kalenica ustawiona tak jak na działkach sąsiednich w szeregu;
- e) powierzchnia działek min. 900m<sup>2</sup>;
- f) zachowanie min. 50% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy od 10% do 30% powierzchni działki;
- g) urządzenie w granicach działki min. 2 miejsc parkingowych dla każdego budynku mieszkalnego

- 2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem ich remontów i przebudowy;
- b) podział terenu pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu z wydzielonych dróg wewnętrznych;
- c) wykonanie do 50% powierzchni dachu każdego z budynków oraz tarasów i balkonów w inny sposób niż określony w w/w ustaleniach;
- d) budowę parterowych obiektów towarzyszących w zabudowie zwartej, a w szczególności garaży, pod warunkiem zastosowania dachów stromych;
- e) nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania w/w ustaleń planu;

- 3) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej w korytarzu sieci elektroenergetycznej do czasu jej przebudowy.



2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ML”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje nadziemne, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego gzymsu, okapu i nie większa niż 9,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy;
- b) maksymalna wysokość poziomu parteru obiektów do 0,5m liczona od poziomu terenu,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości 4,0 od linii rozgraniczających przylegającą drogę zgodnie z rysunkiem planu ;
- d) dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci 30° do 60°, usytuowane szczytem do frontu działki,
- e) wjazd z przylegających dróg wewnętrznych,
- f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji,
- g) zachowanie min. 25% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej, oraz powierzchnia zabudowy od 5% do 50% działki,
- h) urządzenie w granicach działki min. 2 miejsc parkingowych dla każdego budynku letniskowego

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem ich remontów oraz przebudowy i rozbudowy pod warunkiem zachowania ustaleń planu,
- b) podział terenu pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu z wydzielonych dróg wewnętrznych,
- c) wykonanie do 50% powierzchni dachu każdego z budynków oraz tarasów i balkonów w inny sposób niż określony w w/w ustaleniach,
- d) zmianę kalenicy dachu na działkach narożnych,
- e) budowę wydzielonych dróg wewnętrznych i parkingów,

3) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej w korytarzu sieci elektroenergetycznej do czasu jej przebudowy.

3. Wyznacza się teren zabudowy mieszanej mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem „MU”, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

- a) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 9,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone na rysunku planu, w odległości 5,0m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną;
- c) dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 32° do 45°, kalenicą główną równoległą do ulicy,
- d) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, miejsca rekreacji z zachowaniem min. 25% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej, powierzchnia zabudowy od 10% do 50% powierzchni działki,
- e) dojazd do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KZ” z wydzielonych dróg wewnętrznych;
- f) urządzenie w granicach działki min. 2 miejsc parkingowych dla każdego budynku mieszkalnego

2) dopuszcza się:

- a) realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) realizację funkcji usług turystycznych i pensjonatowych, pod warunkiem zapewnienia obsługi parkingowej,
- c) realizację zabudowy usługowej wraz z obsługą komunikacyjną i parkingową,

4. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „U”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składające się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 9,5m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy z zachowaniem istniejącej zabudowy,



Załącznik nr 7 do pisma znak  
Bd.6727.182.2024 z dnia 10.12.2024 r.  
str.7/10

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów, oznaczone na rysunku planu, w odległości min. 4,0 od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem „KDW” oraz 12,0 m od granicy z lasem,
  - c) wjazd i obsługa komunikacyjna od strony ulic odpowiednio oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDW”
  - d) dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 10° do 45°,
  - e) urządzenie w granicach działki min. 4 miejsc parkingowych
  - f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, parkingi, miejsca rekreacji,
  - g) zachowanie min. 20% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej, powierzchnia zabudowy od 10% do 75%,
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację na działkach wydzielonych funkcji usługowej, pod warunkiem zapewnienia obsługi parkingowej,
  - b) podział terenu pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dojazdu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o symbolu „KDW”
  - c) realizację jednokondygnacyjnych obiektów usług i administracji z wyłączeniem obiektów handlowych wielkopowierzchniowych;
  - d) realizację zabudowy zwartej,
  - e) budowę obiektów hotelowych i pensjonatów,
- 3) zakazuje się: realizacji usług obsługi komunikacji w tym warsztatów samochodowych, myjni i stacji paliw płynnych,

5. Wyznacza się tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem „UT”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) zachowanie istniejącej zabudowy,
  - b) realizację obsługi parkingowej w granicach posiadanej działki, min. 4 miejsca parkingowe
  - c) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, miejsca rekreacji z zachowaniem min. 25% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej, powierzchnia zabudowy od 3% do 70%;
  - d) przebudowę i nadbudowę obiektów istniejących bez zmiany powierzchni zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów służących rozwojowi turystyki wodnej lub gospodarce rybackiej, w tym :
- a) budowę obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - b) realizację zabudowy zwartej szkoleniowo- dydaktycznej z pokojami noclegowymi o wysokości obiektów do czterech kondygnacji nadziemnych, dachy wg rozwiązań indywidualnych z preferencją dachów „zielonych”,
  - c) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów;
  - d) realizację obiektów służących turystyce wodnej w tym sanitarnych i hangarów na jednostki pływające;
  - e) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych,
  - f) realizację obiektów i urządzeń małej architektury;

6. Ustala się tereny usług rekreacji, oznaczone na rysunku – symbolem „UR”, dla których.

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, parkingi, chodniki, place, miejsca rekreacji i sportu;
  - b) dojazd do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem „KZ” z wydzielonych dróg wewnętrznych,
  - c) zachowanie min. 30% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej, powierzchnia zabudowy od 1% do 40%,
  - d) dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 10 do 45°,
  - e) urządzenie w granicach działki min. 4 miejsc parkingowych
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację obiektów i urządzeń sportowych z zachowaniem maksymalnej wysokości obiektów – cztery kondygnacje, tj. do 15,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu,
  - b) przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu – Ośrodka Edukacji Przyrodniczej,



- c) realizację funkcji usług turystycznych, pensjonatowych, edukacyjnych w istniejącym budynku,
- d) zagospodarowanie terenu i realizację ogrodów zabaw dla dzieci, miejsc edukacyjno-wypoczynkowych w tym organizację sezonowych imprez wystawienniczo-rekreacyjnych,
- e) realizację ogrodzeń wysokich z wyłączeniem realizacji elementów betonowych,
- f) budowę wydzielonych dróg wewnętrznych i parkingów,

7. Wyznacza się tereny zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL”, dla których:

- 1) zachowuje się zagospodarowanie urządzoną zielenią leśną z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej w min. 90%,
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) urządzeń sportu i rekreacji;
  - b) dróg wewnętrznych, parkingów i chodników oraz obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem „ML” lub „UR”,
  - c) wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) obiektów i urządzeń małej architektury.

8. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo- produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem „P”, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, tj. 11,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu;
  - b) wjazd od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem „KDW”
  - c) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie działki;
  - d) zachowanie min. 10% powierzchni jednostki terenu planu jako biologicznie czynnej, powierzchnia zabudowy od 10% do 90%,
  - e) urządzenie w granicach działki min. 10 miejsc parkingowych
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację jednorodnej funkcji usługowej;
  - b) realizację jednokondygnacyjnych obiektów magazynowo-składowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych,

9. Wyznacza się teren wód powierzchniowych znaczony na rysunku planu symbolem „WS”, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) zachowanie istniejących terenów wód otwartych;
  - b) zachowanie ciągłości przepływu systemu melioracji wodnych;
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń infrastruktury drogowej, w tym konstrukcji mostowych,
  - c) obiektów i urządzeń małej architektury.

...

## Rozdział 8

### Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazów zabudowy

§ 11.1. Przeszkody lotnicze, wszelkie obiekty o wysokości równej i większej od 50,0m nad poziomem terenu, muszą być zgłoszone: do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP i Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz oznakowane, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.)

2. Tereny objęte planem – obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Międzyrzecz nr 65/98/p z dnia 07-08-1988.



Załącznik nr 2 do pisma znak  
Bd.6727.182.2024 z dnia 10.12.2024 r.  
str.9/10

## Rozdział 9

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 12. 1.** Granice nowych podziałów geodezyjnych, poza określonymi w rozdziale 7, wymagają zachowania ustaleń szczegółowych jednostek planu oraz minimalnej szerokości frontu działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej – 18,0m oraz powierzchni min. 600 m<sup>2</sup>;

**2.** Granice podziałów w pozostałych jednostkach planu winny wynikać z opracowanego projektu zagospodarowania terenu wraz z wydzielonymi działkami przeznaczonymi pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m.

**3.** Zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

**4.** Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min 4,5 m w przypadku dojazdu do maksymalnie 2 działek.

**5.** Dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej wg potrzeb.

**6.** Dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów dla terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi teren jednostki planu.

## Rozdział 10

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 13.** Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KZ” – drogi publiczne klasy zbiorczej, dla których:

- 1)** ustala się następujące warunki:
  - a)** szerokości w liniach rozgraniczających 10,0- 20,0m i zgodnie z rysunkiem planu,
  - b)** jednostronny ciąg pieszy,
- 2)** dopuszcza się:
  - a)** wydzielony ciąg ścieżki rowerowej;
  - b)** realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,
  - c)** wjazdy na działki przyległe,
  - d)** budowę parkingów na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

**§ 14.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW”, dla których:

- 1)** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5m do 12,0 m;
- 2)** dopuszcza się:
  - a)** lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego,
  - b)** realizację wydzielonych ścieżek rowerowych,
  - c)** realizację placów, miejsc parkingowych,
  - d)** realizację ciągu pieszo-jezdnego jednostronnego lub dwustronnego.

**§ 15.** Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDX”, dla których:

- 1)** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min 4,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
- 2)** dopuszcza się:
  - a)** lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego,
  - b)** komunikację wewnętrzną - dojazdową służącą, do obsługi nieruchomości przyległych,

**§ 16.** Dla istniejącego układu ulic zachowuje się ewidencyjne linie rozgraniczające, do czasu przebudowy i modernizacji dróg.

**§ 17.** Dopuszcza się korektę linii rozgraniczających terenów komunikacji, pod warunkiem zachowania ich ciągłości i ustaleń niniejszego rozdziału.

**§ 18. 1.** Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:



- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów komunikacji pieszej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust.1 terenach;
- 3) zabrania się realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym,
  2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) dostawę wody z komunalnej sieci wodociągowej;
    - b) obowiązek zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru.
  3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:
    - a) budowę zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) do czasu realizacji sieci zbiorczej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych w granicach własnych działek,
    - c) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
  4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu.
  5. Na terenach przepompowni ścieków sanitarnych należy stosować pompy w obiegu zamkniętym z filtrami technologicznymi dla zachowania naturalnego stanu środowiska przyrodniczego
  6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się korzystanie z butli lub zbiorników na propan-butan , lub podłączenie się do sieci gazu ziemnego po jej zrealizowaniu.
  7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na warunkach określonych przez operatora sieci, z preferencją stosowania sieci kablowych,
    - 2) realizacja planowanej zabudowy wymaga zachowania odległości od istniejących linii elektroenergetycznych na warunkach określonych przez operatora sieci,
    - 3) dopuszcza się :
      - a) realizację stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach o pow. ok. 30m<sup>2</sup> lub słupowych bez wydzielania działek,
      - b) wyznaczenie tras dla linii o napięciu 15 kV oraz korytarzy infrastruktury
      - c) przebudowę linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych m.in. w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową,
  8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
    - a) zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych o ograniczonej emisji zanieczyszczeń: poprzez wykorzystanie gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego i innych paliw ekologicznych do celów grzewczych obiektów w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego,
    - b) dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii.
    - c) dopuszcza się wykorzystanie wszystkich źródeł energii w obiektach poza granicami Pszczewskiego Parku Krajobrazowego
  9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się miejsca na lokalizację wolnostojących pojemników na odpady stałe w granicach poszczególnych działek.
  10. W zakresie sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

...



Przytoczna, dnia 14 marzec 2025 r.

Znak sprawy: B.6733.1.2025

Niniejsza decyzja stała się ostateczna  
z dniem 03.04.2025 ponieważ  
w przysługującym terminie strony  
nie wniosły odwołania

Przytoczna, dnia 05.05.2025

**INSPEKTOR**  
*Katarzyna Prochera*  
(pieczęć imienna i podpis osoby potwierdzającej)

## **DECYZJA NR 2/2025**

### **o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 art. 53 ust. 1-4, oraz art. 55, 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.; zwanej dalej upzp), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) w związku z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1145 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku inwestora – Gmina Pszczew z siedzibą ul. Rynek 13, 66-330 Pszczew, w imieniu której występuje pełnomocnik Pani Aleksandra Kozłowska, oraz po uzgodnieniu:

- z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, uzgodnieniem milczącym
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, uzgodnieniem milczącym

ustalam na rzecz:

#### **Gminy Pszczew,**

lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na:

**budowa zjeżdżalni wodnej oraz pomostów pływających wraz z zagospodarowaniem części terenu działki o nr ewid. 1231 położonej w obrębie ewidencyjnym Pszczew, gmina Pszczew.**

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** urządzenia wodne oraz obiekty sportu i rekreacji.
- 2. Ustalenia dotyczące zakresu inwestycji:** budowa zjeżdżalni wodnej oraz pomostów pływających wraz z zagospodarowaniem terenu.

Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, rozumianą jako powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia – do 0,1562 ha.

- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) parametry techniczne pomostów:
  - maksymalna powierzchnia użytkowa każdego z pomostu – do 120 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna długość pomostu – do 35,00 m,
  - maksymalna szerokość pomostu – do 15,00 m,
- b) parametry techniczne zjeżdżalni wodnej z lądowiskiem i schodami:
  - maksymalna powierzchnia – do 150 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna długość – do 50,00 m,
  - maksymalna szerokość – do 20,00 m.

- 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) 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 2019 r. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478)
- b) teren inwestycji znajduje się na obszarze Natura 2000 – obszary siedliskowe o nazwie „Rynna Jezior Obrzańskich”,
- c) teren inwestycji znajduje się na obszarze Natura 2000 – obszary ptasie o nazwie „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obrzy”,
- d) obiekty wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy



technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oraz zgodnie z przeznaczeniem obiektu,

- e) 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.

**5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** 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 obowiązany:

- 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.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:** w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

**7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.

**8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** na terenie inwestycji nie występują tereny górnicze i obszary górnicze, Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, złoża geologiczne, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

**9. Teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).**

**10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 upzp, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik graficzny Nr 1.**

**11. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:**

- a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.),
- b) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292),
- c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478),
- d) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.).

## UZASADNIENIE

Art. 4 ust. 1 i 2 upzp stanowi, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.



Zgodnie z art. 50 ust. 1 upzp inwestycję celu publicznego lokalizuje się na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Niniejsze postępowanie administracyjne wszczęto na wniosek, który wpłynął dnia 12.01.2025 r. i został uzupełniony dnia 23.01.2025 r. przez Panią Aleksandrę Kozłowską, działającą jako pełnomocnik w imieniu Gminy Pszczew z siedzibą ul. Rynek 13, 66-330 Pszczew.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 upzp przestrzennym są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych (art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest celem publicznym.

Uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, stwierdza się, że projektowane zamierzenie stanowi inwestycję celu publicznego o zasięgu lokalnym (gminnym), które prowadzi do rozwoju psychofizycznego i zdrowia obywateli poprzez zapewnienie miejsc dla rekreacji i wypoczynku.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych; oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji – część tekstowa).

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 50 ust. 4 upzp, sporządziła osoba uprawniona.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnienia w myśl przepisów upzp, tj. w zakresie wynikającym z art. 53 ust. 4:

- pkt 2a) z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- pkt 8) z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

a także nie wymagała wystąpienia o uzgodnienie do pozostałych instytucji określonych art. 53 ust. 4 z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

Niniejsza decyzja nie wymagała również wystąpienia o opinię do instytucji określonych art. 53 ust. 5e upzp.

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 upzp.

Każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy), dlatego stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz ww. przepisów upzp, postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. upzp nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

#### **Pouczenie:**

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne



niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 upzp).

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji o lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 upzp).

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa, 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.

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, 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. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Zachodniopomorski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

Załącznikami do decyzji Nr 2/2025 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 14 marca 2025 r. są:

Nr 1 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

Załącznik graficzny został wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:100 udostępnionej przez Starostę Międzyrzeckiego w wersji elektronicznej, i której egzemplarz pozostaje do wglądu w aktach sprawy.

Nr 2 – część tekstowa – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. Wójta Gminy  
Anna Sawka  
ZASTĘPCA WÓJTA

Otrzymują:

1. Inwestor poprzez pełnomocnika
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa

Do wiadomości (zgodnie z art. 57 ust. 4 upzp):

1. Marszałek Województwa Lubuskiego  
ul. Podgórna 7, 65-057 Zielona Góra



Znak sprawy: B.6733.1.2025

## **DECYZJA NR 2/2025**

### **o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 art. 53 ust. 1-4, oraz art. 55, 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.; zwanej dalej upzp), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) w związku z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1145 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku inwestora – Gmina Pszczew z siedzibą ul. Rynek 13, 66-330 Pszczew, w imieniu której występuje pełnomocnik Pani Aleksandra Kozłowska, oraz po uzgodnieniu:

- z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, uzgodnieniem milczącym
  - z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, uzgodnieniem milczącym
- ustalam na rzecz:

#### **Gminy Pszczew,**

lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na:

**budowa zjeżdżalni wodnej oraz pomostów pływających wraz z zagospodarowaniem części terenu działki o nr ewid. 1231 położonej w obrębie ewidencyjnym Pszczew, gmina Pszczew.**

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** urządzenia wodne oraz obiekty sportu i rekreacji.
2. **Ustalenia dotyczące zakresu inwestycji:** budowa zjeżdżalni wodnej oraz pomostów pływających wraz z zagospodarowaniem terenu.

Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, rozumianą jako powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia – do 0,1562 ha.

#### **3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) parametry techniczne pomostów:
  - maksymalna powierzchni użytkowa każdego z pomostu – do 120 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna długość pomostu – do 35,00 m,
  - maksymalna szerokość pomostu – do 15,00 m,
- b) parametry techniczne zjeżdżalni wodnej z lądowiskiem i schodami:
  - maksymalna powierzchnia – do 150 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna długość – do 50,00 m,
  - maksymalna szerokość – do 20,00 m.

#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) 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 2019 r. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478)
- b) teren inwestycji znajduje się na obszarze Natura 2000 – obszary siedliskowe o nazwie „Rynna Jezior Obrzańskich”,
- c) teren inwestycji znajduje się na obszarze Natura 2000 – obszary ptasie o nazwie „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry”,
- d) obiekty wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, należy zaprojektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy



- technicznej, zapewniając spełnienie wymagań w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oraz zgodnie z przeznaczeniem obiektu,
- c) 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.
5. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zgodnie za 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 obowiązany:
- 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.
6. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:** w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
7. **Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- a) zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
  - b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
  - c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
  - d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.
8. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** na terenie inwestycji nie występują tereny górnicze i obszary górnicze, Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, złoża geologiczne, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.
9. Teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).
10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 upzp, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik graficzny Nr 1.
11. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:
- a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.),
  - b) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292),
  - c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478),
  - d) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.).

#### UZASADNIENIE

Art. 4 ust. 1 i 2 upzp stanowi, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.



Zgodnie z art. 50 ust. 1 upzp inwestycję celu publicznego lokalizuje się na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Niniejsze postępowanie administracyjne wszczęto na wniosek, który wpłynął dnia 12.01.2025 r. i został uzupełniony dnia 23.01.2025 r. przez Panią Aleksandrę Kozłowską, działającą jako pełnomocnik w imieniu Gminy Pszczew z siedzibą ul. Rynek 13, 66-330 Pszczew.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 upzp przestrzennym są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych (art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest celem publicznym.

Uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, stwierdza się, że projektowane zamierzenie stanowi inwestycję celu publicznego o zasięgu lokalnym (gminnym), które prowadzi do rozwoju psychofizycznego i zdrowia obywateli poprzez zapewnienie miejsc dla rekreacji i wypoczynku.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych; oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji – część tekstowa).

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 50 ust. 4 upzp, sporządziła osoba uprawniona.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnienia w myśl przepisów upzp, tj. w zakresie wynikającym z art. 53 ust. 4:

- pkt 2a) z Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
  - pkt 8) z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- a także nie wymagała wystąpienia o uzgodnienie do pozostałych instytucji określonych art. 53 ust. 4 z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

Niniejsza decyzja nie wymagała również wystąpienia o opinię do instytucji określonych art. 53 ust. 5e upzp.

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 upzp.

Każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych (art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy), dlatego stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz ww. przepisów upzp, postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. upzp nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

#### **Pouczenie:**

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli: inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne

niż w wydanej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 upzp).

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji o lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 upzp).

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa, 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.

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, 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. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Zachodniopomorski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

Załącznikami do decyzji Nr 2/2025 Wójta Gminy Przytoczna z dnia 14 marca 2025 r. są:

Nr 1 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

Załącznik graficzny został wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:100 udostępnionej przez Starostę Międzyrzeckiego w wersji elektronicznej, i której egzemplarz pozostaje do wglądu w aktach sprawy.

Nr 2 – część tekstowa – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

#### Otrzymują:

1. Inwestor poprzez pełnomocnika
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa

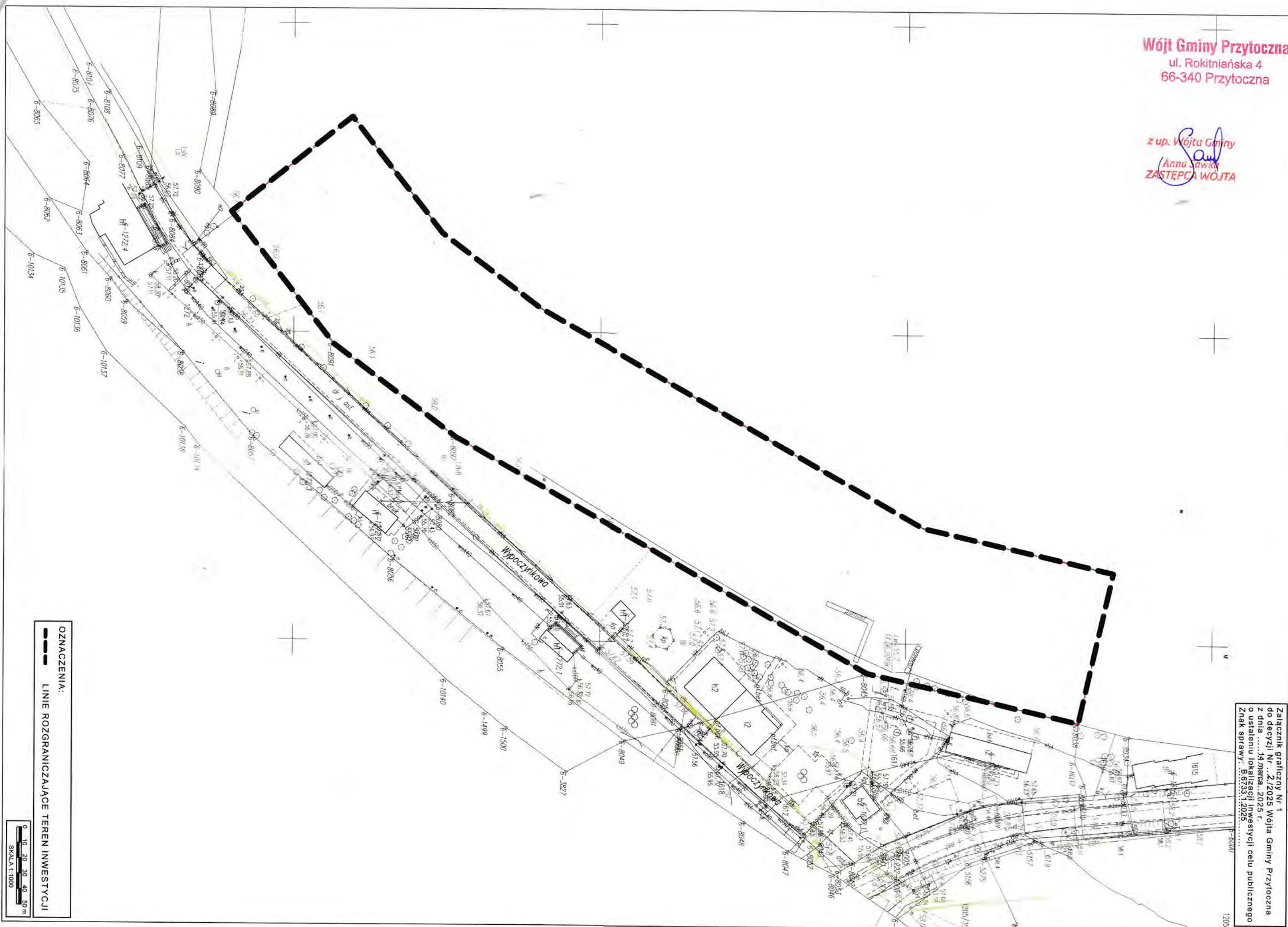
Do wiadomości (zgodnie z art. 57 ust. 4 upzp):

1. Marszałek Województwa Lubuskiego  
ul. Podgórna 7, 65-057 Zielona Góra



Wójt Gminy Przytoczna  
ul. Rokitniańska 4  
66-340 Przytoczna

z up. Wójta Gminy  
*Anna Sawicki*  
ZASTĘPCA WÓJTA



Załącznik graficzny Nr 1  
do decyzji Nr ...2/2025 Wójta Gminy Przytoczna  
z dnia ...14 marca...2025 r.  
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego  
Znak sprawy: B.6733.1.2025

OZNACZENIA:  
--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

0 10 20 30 40 50 m  
SKALA 1:1000



**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO  
ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, STANU  
FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ  
REALIZACJĘ INWESTYCJI, ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 PKT 1 i 2  
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

W związku z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji projektowanej na części terenu działki o nr ewid. 1231 położonej w obrębie ewidencyjnym Pszczew, gmina Pszczew, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego, o którym mowa w art. 13a, na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.; zwanej dalej upzp) w związku 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) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589 ze zm.), przeprowadzono niniejszą analizę:

- I. Charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku:** budowa zjeżdżalni wodnej oraz pomostów pływających wraz z zagospodarowaniem terenu.
- II. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (art. 53 ust 3 pkt 1 upzp), a w szczególności:**

- 1. Warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:**

- inwestor zamierza zrealizować inwestycję celu publicznego polegającą na budowie zjeżdżalni wodnej oraz pomostów pływających wraz z zagospodarowaniem terenu nad brzegiem Jeziora Szarcz. Wnioskowana inwestycja stanowić będzie uzupełnienie istniejącego zagospodarowania działki objętej inwestycją o urządzenia wodne, które służyć będzie między innymi rekreacji i wypoczynkowi,
- inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1145 ze zm.),
- budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742 ze zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych (art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest celem publicznym,
- uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, stwierdza się, że projektowane zamierzenie stanowi inwestycję celu publicznego o zasięgu lokalnym (gminnym), które prowadzi do rozwoju psychofizycznego i zdrowia obywateli poprzez zapewnienie miejsc dla rekreacji i wypoczynku.

- 2. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) parametry techniczne pomostów:
  - maksymalna powierzchnia użytkowa każdego z pomostu – do 120 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna długość pomostu – do 35,00 m,



- maksymalna szerokość pomostu – do 15,00 m,
  - b) parametry techniczne zjeżdżalni wodnej z ładowiskiem i schodami:
    - maksymalna powierzchnia – do 150 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna długość – do 50,00 m,
    - maksymalna szerokość – do 20,00 m.
- 3. Warunki w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną i komunikację:**
- a) zgodnie z wnioskiem planowane zamierzenie nie wymaga zaopatrzenia w media oraz uzbrojenia w pozostałą infrastrukturę techniczną,
  - b) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami sieci.
- 4. Analiza w zakresie wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
- W myśl art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 1 cyt. ustawy), oraz z zastrzeżeniem art. 7 ust. 2a.
- Zgodnie ze stanem ewidencji gruntów na dzień 28.01.2025 r., i w liniach rozgraniczających, grunty sklasyfikowane są jako: nieużytki (N), wody powierzchniowe płynące (Wp).
- Wobec powyższego, teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani gruntów leśnych na cele nieleśne.
- 5. Warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) 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 2019 r. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478), z zakazów ustanowionych dla ochrony przedmiotowej formy przyrody zwolnione są inwestycje celu publicznego,
  - b) teren inwestycji znajduje się na obszarze Natura 2000 – obszary siedliskowe o nazwie „Rynna Jezior Obrzańskich” – nie przewiduje się oddziaływania negatywnego na wymieniony obszar w przypadku realizacji inwestycji,
  - c) teren inwestycji znajduje się na obszarze Natura 2000 – obszary ptasie o nazwie „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” – nie przewiduje się oddziaływania negatywnego na wymieniony obszar w przypadku realizacji inwestycji,
  - d) teren inwestycji nie jest objęty pozostałymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478),
  - e) pod względem kryterium jakościowego i obszarowego inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) – deklarowana powierzchnia podlegająca przekształceniu wyniesie maksymalnie 1562 m<sup>2</sup>,
  - f) 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.
- 6. Warunki wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292),
  - b) 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 obowiązany:
    - 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,
  - c) teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem rewitalizacji, o których mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani też nie znajduje się w specjalnej strefie rewitalizacji, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r., poz. 278).
7. **Warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska:** na terenie inwestycji nie występują tereny górnicze i obszary górnicze, Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, złoża geologiczne, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.
8. **Analiza w zakresie zgodności planowanego zamierzenia w odniesieniu do obszaru, dla 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; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu:** planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze, dla 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. Ponadto inwestycja nie znajduje się w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
9. **Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:**
- a) zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
  - b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
  - c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
  - d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.
- III. **Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust 3 pkt 2 upzp):**
1. Lokalizacja: część terenu działki o nr ewid. 1231 położonej w obrębie ewidencyjnym Pszczew, gmina Pszczew.
  2. Inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarze niepodlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i nieobjętym uchwałą o przystąpieniu do jego sporządzenia.
  3. Teren przeznaczony pod inwestycję nie znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 upzp.
  4. Istniejące zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem: wg załącznika graficznego Nr 1.

#### IV. Wnioski:

Zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp w celu ustalenia wymagań dla lokalizacji inwestycji celu publicznego przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, o czym stanowi art. 56 upzp. Przepis art. 1 ust. 2 cyt. ustawy nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.



W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdzono że planowane zamierzenie inwestycyjne zgodne jest z przepisami odrębnymi i spełnia warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z tych przepisów.


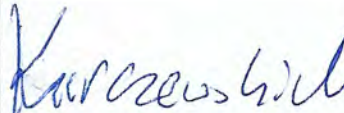
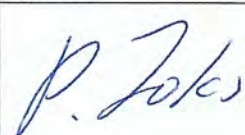
Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 upzp przestrzennym są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych (art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami), jest celem publicznym.

Uwzględniając powyższe, w tym przedmiot inwestycji, stwierdza się, że projektowane zamierzenie stanowi inwestycję celu publicznego o zasięgu lokalnym (gminnym), które prowadzi do rozwoju psychofizycznego i zdrowia obywateli poprzez zapewnienie miejsc dla rekreacji i wypoczynku.

z up. Wójta Gminy  
Anna Sawka  
ZASTĘPCA WÓJTA

JOX

Treść opracowania	<b>OPINIA GEOTECHNICZNA DLA USTALEŃ WARUNKÓW GRUNTOWO-WODNYCH Budowa zjeżdżalni wodnej wraz z infrastrukturą</b>		
Inwestor:	<b>GMINA PSZCZEW</b>		
Lokalizacja:	<b>PSZCZEW PLAŻA MIEJSKA</b>		
Sporządzili:	Imię i nazwisko	Data	Podpis
	Inż. Przemysław Joks specjalista geotechnik upr. nr 64/MG/2010/2011	31.12.2024r	
	Inż. Kurczewski Marcin specjalista geotechnik upr. nr 63/MG/2010/2011	31.12.2024r	
Zatwierdził:	Inż. Przemysław Joks specjalista geotechnik upr. nr 64/MG/2010/2011	31.12.2024r	

*Jox firma budowlano handlowa Przemysław Joks*  
*ul. Kaliska 44 Odolanów 63-430 TEL: 605-124-328*  
*NIP: 622-203-96-26 | REGON: 250715174*

PRZEMYSŁAW JOKS  
"JOX"  
ul. Kaliska 44  
63-430 Odolanów  
NIP: 622-203-96-26

jest uczestnikiem programu





# **Spis treści opracowania**

<b>1. Wstęp.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Podstawa opracowania.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Wykonane badania.....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 Prace kameralne.....</b>	<b>3</b>
<b>1.4 Wykorzystane materiały.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Położenie terenu badań.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Morfologia i budowa geologiczna.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Warunki wodne.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Warunki geotechniczne.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Wnioski i uwagi.....</b>	<b>7</b>

## **Załączniki**

**Załącznik 1- Mapa rozmieszczenia otworów badawczych**

**Załącznik 2- Profile otworów geotechnicznych**

**Załącznik 3- Objasnienia i symbole geotechniczne**

**Załącznik 4-Tabela parametrów geotechnicznych**

## **1.Wstęp**

Niniejsza opinia geotechniczna ma na celu podanie informacji o warunkach gruntowo-wodnych pod projektowaną zjeżdżalnię wodną wraz z zagospodarowaniem terenu plaży miejskiej w miejscowości Pszczew woj. Lubuskie .

### **1.1 Podstawa opracowania**

Przedmiotowe opracowanie zostało wykonane w oparciu o następujące akty prawne:

- rozporządzenie MTBiGM w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych z dn.25.04.2012r. (Dz. U. poz. 483, Warszawa, dnia 27.04.2012 r)
- art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy „Prawo budowlane” z dn. 07.07.1994r. (Dz. U. nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami)
- art. 4 ust 4 ustawy „ Prawo geologiczne i górnicze ” z dn. 04.02.1994r. (Dz. U. nr 27 poz. 96)
- Polska Norma PN-B-02481: 1998 Geotechnika. Terminologia podstawowa, symbole literowe i jednostki miar.
- Polska Norma PN-B-02479: 1998 „Geotechnika”. Dokumentowanie geotechniczne. Zasady ogólne.
- Polska Norma PN-B-06050: 1999 „Geotechnika. Roboty ziemne. Wymagania ogólne”.
- Polska Norma PN-S-02205: 1998 „ Drogi samochodowe. Roboty ziemne. Wymagania i badania”.



## **1.2 Wykonane badania**

W celu określenia stanu podłoża wykonano następujące badania polowe i laboratoryjne.

- wytyczono otwory badawcze metodą domiarów prostokątnych w oparciu o uzgodniony program badań.
- wykonano 3 małe średnicowych otworów badawczych oraz sondowania DPL do głębokości 3,0 m , łącznie 9,0 mb. (miejsce wykonania otworów przelotowych przedstawiono na planie sytuacyjnym w załączniku nr: 1)
- wykonano badania makroskopowe i laboratoryjne wszystkich próbek gruntów zgodnie z PN-88/B-04481, PN-86/B-02480
- parametry geotechniczne wyznaczono metodą B na podstawie cech wiodących gruntów zgodnie z PN-81/B-03020

## **1.3 Prace kameralne**

- na planie orientacyjnym naniesiono granice terenu wykonanych badań.
- na planie sytuacyjnym naniesiono lokalizację wykonanych otworów badawczych.
- sporządzono profile otworów geotechnicznych.
- sporządzono przekroje geotechniczne.
- opracowano część opisową

Opracowanie wykonano w 3 egzemplarzach z czego jeden dla autora opracowania .

## **1.4 Wykorzystane materiały**

Dla sporządzenia Opinii wykorzystano następujące materiały:

- plan sytuacyjny rejonu badań otrzymany od Zleceniodawcy.
- dokumentacje archiwalne oraz literaturę dotyczącą budowy geologicznej regionu.
- mapy i materiały geologiczno-inżynierskie
- obowiązujące normy i literaturę przedmiotu.

## 2. Położenie terenu badań

Miejsce badań zlokalizowane jest na terenie miejscowości Pszczew woj. Lubuskie. Obecnie teren badań jest plażą miejską. Lokalizację terenu badań przedstawiono na planie odwiertów (zał.1).

## 3. Morfologia i budowa geologiczna

Rzeźba terenu jest pochodzenia polodowcowego, zlodowacenia bałtyckiego, wchodzącego w skład mezoregionu Bruzdy Zbąszyńskiej.

Wykonane otwory wykazały, że przedmiotowy teren charakteryzuje się mało urozmaiconą budową geologiczną. Nawiercono tutaj utwory plejstoceny lodowcowe i wodnolodowcowe, zlodowacenia bałtyckiego.

Budowę geologiczną rejonu badań rozpoznano na podstawie wykonanych do głębokości i 3,0 m przelotowych otworów geotechnicznych, których profile przedstawiono w załączniku nr 2

Budowa geologiczna jest **prosta**

**warstwę II** tworzą grunty nie spójne w postaci piasków średnich z przewarstwieniami piasku drobnego, szarych, średnio zagęszczonych o **Id= 0,50**.



#### 4. Warunki wodne

W trakcie terenowych badań podłoża, stwierdzono występowanie wody gruntowej we wszystkich wykonanych sondach przelotowych . Obserwacje poziomów wody gruntowej ilustruje poniższa tabela.

Numer	Sączenia wody gruntowej w m ppt	Ustabilizowany poziom wody gruntowej w m ppt
1.	0,6	0,6
2.	0,2	0,2
3.	0,0	0,0

## **5. Warunki geotechniczne**

Na podstawie przeprowadzonych badań polowych (zał. 2) oraz analiz profili geotechnicznych (zał.4) stwierdzono występowanie w profilu pionowym (w obrębie podłoża) następujących zespołów osadów i warstw geotechnicznych :

### **II-grunty mineralne, nie spoiste – kumulacji morenowej :**

**II** piaski średnie z przewarstwieniami piasków drobnych , szare , średnio zagęszczone o  $I_d = 0,50$ ,



## 6. Wnioski i uwagi

Na podstawie przeprowadzonych badań stwierdzono, że w omawianym podłożu panują dobre warunki geotechniczne dla celów posadowienia bezpośredniego.

Stwierdzono stabilizację wody gruntowej na podobnych głębokościach które przedstawione są tabeli. ( **warunki wodne** ).

Przewiduje się, że stabilizacja zwierciadła wody gruntowej w cyklu rocznym może się wahać w zależności od intensywności opadów atmosferycznych od stanu wód w ciekach wodnych.

O ostatecznym sposobie fundamentowania powinien zdecydować aspekt ekonomiczny oraz założenia projektowo architektoniczne dostosowane do istniejących warunków gruntowo-wodnych. Niezależnie jednak od przyjętej koncepcji, posadowienie obiektu proponuje się wykorzystać informacje zawarte w niniejszej dokumentacji geotechnicznej.

Przy wykonaniu prac fundamentowych należy przestrzegać zasad zawartych w PN-81/B-03020

Prace ziemne należy wykonywać zgodnie z zasadami i przepisami BHP.

Prace ziemne i fundamentowe powinny przebiegać pod nadzorem geotechnicznym, zgodnie z normą PN-B-06050:1999

Na podstawie przeprowadzonych badań, w nawiązaniu do § 8, rozporz. MTBiGM z dn. 25.04.2012 r. proponuje się zakwalifikować projektowany obiekt budowlany do **I kategorii geotechnicznej, w prostych warunkach geotechnicznych.**

# **Załączniki**

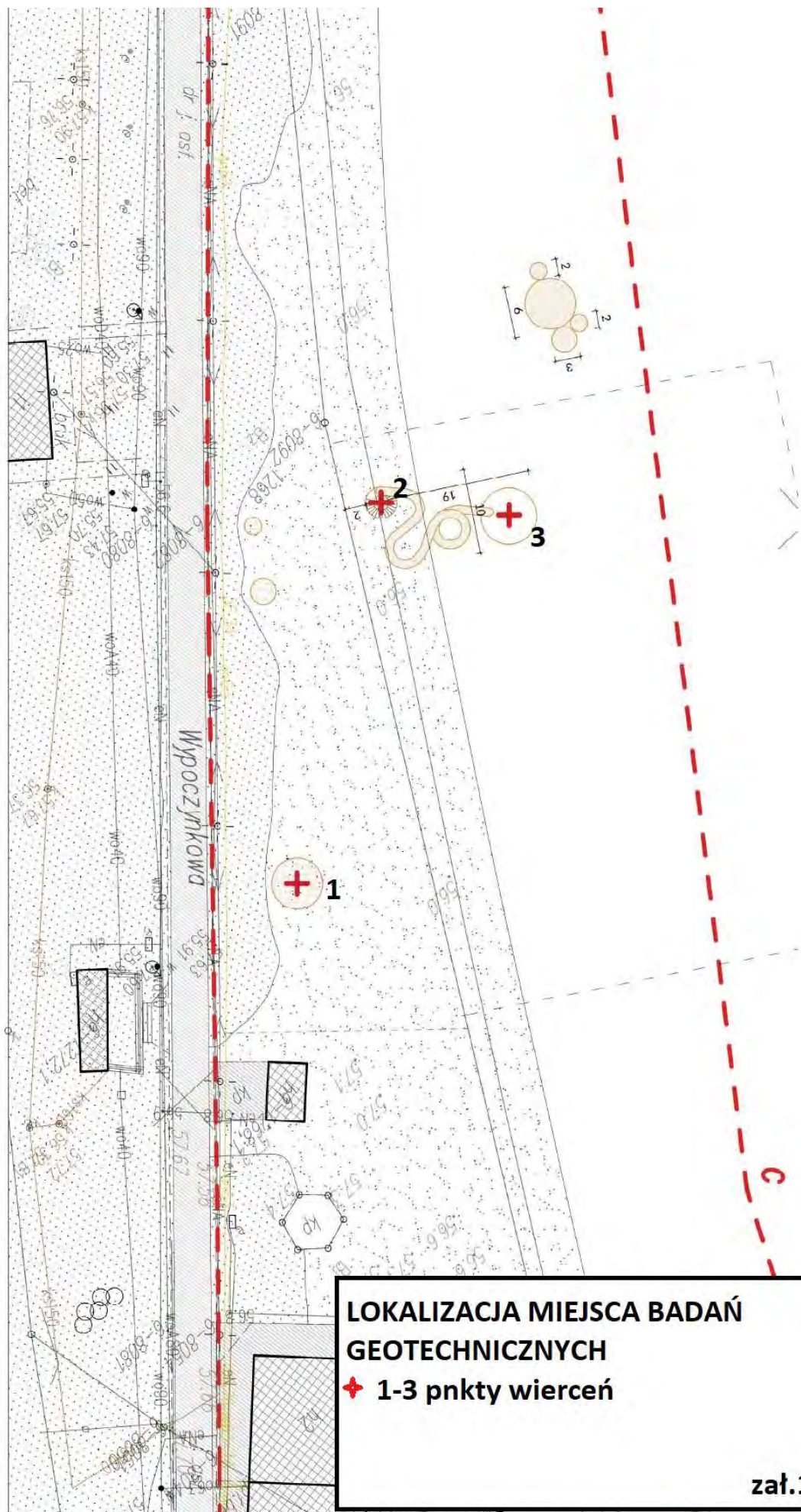
**Załącznik 1- Mapa rozmieszczenia otworów badawczych**

**Załącznik 2- Profile otworów geotechnicznych**

**Załącznik 3- Objasnienia i symbole geotechniczne**




**Załącznik 4-Tabela parametrów geotechnicznych**





**LOKALIZACJA MIEJSCA BADAŃ  
GEOTECHNICZNYCH**  
+ 1-3 pnkty wierceń

zał.1

			<b>KARTA OTWORU GEOTECHNICZNEGO</b>					Zał.Nr: 2			
JOX PRZEMYSŁAW JOKS			Profil numer 1								
Miejscowość: PSZCZEW Gmina: PSZCZEW Powiat: MIĘDZYRZECZ Województwo: lubuskie			Obiekt: ZJEŹDŹALNIA WODNA Zleceniodawca: GMINA PSZCZEW Nadzór geologiczny: P.JOKS Nadzór wiertniczy: P.JOKS								
								Rzędna: 56.35 m		Głębokość: 3.00 m	
								Skala 1 : 30		Data wiercenia: 30-12-2024	
Wiercenie	Głębokość zwierciadła wody	Stratygrafia	Profil litologiczny		Przelot	Opis litologiczny	Symbol gruntu	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	Stan gruntu	ID
			[m]								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
 0.60		<div>Czwartorzęd Czwartorzęd</div>			3.00	piasek średni, szary przewarstwiony piaskiem drobnym	Ps//Pd	II	nw		0.50



<div>JOX</div> <div>JOX PRZEMYSŁAW JOKS</div>			<div>KARTA OTWORU GEOTECHNICZNEGO</div> <div>Profil numer 2</div>					<div>Zał.Nr: 2</div>				
<div>Miejscowość: PSZCZEW</div> <div>Gmina: PSZCZEW</div> <div>Powiat: MIĘDZYRZECZ</div> <div>Województwo: lubuskie</div>			<div>Obiekt: ZJEŹDŹALNIA WODNA</div> <div>Zleceniodawca: GMINA PSZCZEW</div> <div>Nadzór geologiczny: P.JOKS</div> <div>Nadzór wiertniczy: P.JOKS</div>					<div>Rzędna: 55.95 m</div> <div>Głębokość: 3.00 m</div>				
			<div>Skala 1 : 30</div>		<div>Data wiercenia: 30-12-2024</div>							
Wiercenie	Głębokość zwierciadła wody	Stratygrafia	Profil litologiczny		Przelot	Opis litologiczny	Symbol gruntu	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	Stan gruntu	ID	
	[m.p.p.t]		[m]	[m]								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
<div><div><div><div><div></div><div>0.20</div></div><div></div></div><div><div>Czwartorzęd</div><div>Czwartorzęd</div></div><div><div>1.0</div><div>2.0</div><div>3.0</div></div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div>3.00</div></div></div><div><div>piasek średni, szary przewarstwiony piaskiem drobnym</div></div><div><div>Ps//Pd</div></div><div><div>nw</div></div><div><div>0.50</div></div></div>												

<div>JOX</div> <div>JOX PRZEMYSŁAW JOKS</div>			<div>KARTA OTWORU GEOTECHNICZNEGO</div> <div>Profil numer 3</div>					<div>Zał.Nr: 2</div>			
<div>Miejscowość: PSZCZEW</div> <div>Gmina: PSZCZEW</div> <div>Powiat: MIĘDZYRZECZ</div> <div>Województwo: lubuskie</div>			<div>Obiekt: ZJEŹDŹALNIA WODNA</div> <div>Zlecniodawca: GMINA PSZCZEW</div> <div>Nadzór geologiczny: P.JOKS</div> <div>Nadzór wiertniczy: P.JOKS</div>								
								Rzędna: 55.75 m		Głębokość: 3.75 m	
								Skala 1 : 30		Data wiercenia: 30-12-2024	
Wiercenie	Głębokość zwierciadła wody	Stratygrafia	Profil litologiczny		Przelot	Opis litologiczny	Symbol gruntu	Warstwa geotechniczna	Wilgotność	Stan gruntu	ID
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	0.00						WODA				
		Czwartorzęd Czwartorzęd			0.75						
						piasek średni, szary przewarstwiony piaskiem drobnym	Ps//Pd		nw		0.50
					3.75						



## SYMBOLE GEOTECHNICZNE I KLASYFIKACJA GRUNTÓW WG NORMY PN-086/BO2480

GRUNTY MINERALNE RODZIME		GRUNTY NASYPYWE	
<b>Ż</b>	- żwir	<b>NBI [ ]</b>	- nasyp budowlany
<b>Żg</b>	- żwir gliniasty	<b>NN [ ]</b>	- nasyp niebudowlany (niekontrolowany)
<b>Po</b>	- pospółka	<b>INNE OZNACZENIA</b>	
<b>Pog</b>	- pospółka gliniasta	<b>C</b>	- gruz ceglany
<b>Pr</b>	- piasek gruby	<b>B</b>	- gruz betonowy
<b>Ps</b>	- piasek średni	<b>D</b>	- drewno
<b>Pd</b>	- piasek drobny	<b>K</b>	- kamienie
<b>PTr</b>	- piasek pylasty	<b>Ż</b>	- żużel
<b>Pg</b>	- piasek gliniasty	<b>+</b>	- domieszki
<b>Pp</b>	- pył piaszczysty	<b>//</b>	- przewarstwienia
<b>Π</b>	- pył	<b>/</b>	- pogranicze gruntów
<b>Gp</b>	- glina piaszczysta	<b>w(w<sub>0</sub>)</b>	- wilgotność naturalna
<b>G</b>	- glina	<b>Sr</b>	- stopień wilgotności
<b>GTr</b>	- glina pylasta	<b>w<sub>s</sub></b>	- granica skurczu
<b>Gpz</b>	- glina piaszczysta zwięzła	<b>w<sub>p</sub></b>	- granica plastyczności
<b>Gz</b>	- glina zwięzła	<b>WL</b>	- granica płynności
<b>GTrz</b>	- glina pylasta zwięzła	<b>lp</b>	- wskaźnik plastyczności
<b>Jp</b>	- ił piaszczysty	<b>lc</b>	- wskaźnik konsystencji
<b>J</b>	- ił	<b>ll</b>	- stopień plastyczności
		<b>lo</b>	- stopień zagęszczenia
GRUNTY ORGANICZNE		STAN GRUNTU	
<b>Gb</b>	- gleba	<b>1. ZAGĘSZCZENIE GRUNTÓW NIESPOISTYCH</b>	
<b>Nm</b>	- namul	<b>lo</b>	0    ln    0,33    szg    0,67    zg    0,80    bzg    1,0    f <sub>z</sub>
<b>T</b>	- torf	<b>ln</b>	- luźny
<b>Tw</b>	- torf włóknisty	<b>szg</b>	- średniozagęszczony
<b>Tp</b>	- torf pseudowłóknisty	<b>zg</b>	- zagęszczony
<b>Ta</b>	- torf amorficzny	<b>bgz</b>	- bardzo zagęszczony
<b>Gy</b>	- gytla		
<b>Kr</b>	- kreda jeziorna		
<b>Ck</b>	- węgiel kamienny		
<b>Ob</b>	- węgiel brunatny		

TABELA PARAMETRÓW GEOTECHNICZNYCH

31.12.2024r

Nr.warstwy geotech.	Rodzaj gruntu	Symbol geolog konsolid. gruntu.	Stan gruntu IL	Stan gruntu ID	Wilgotność naturalna w % Wn	Ciężar objętości kN/m3 Yo	Spójność kPa Cu	Kąt tarcia wewnętrz. f	Edometryczny moduł ścisłości pierwotny Mpa Mo	Edometryczny moduł ścisłości wtórna Mpa M
II	Ps//Pd	-	-	0,50	14,00 <sup>n</sup>	18,50 <sup>n</sup>	-	33,0 <sup>n</sup>	94,6 <sup>n</sup>	105,2 <sup>n</sup>
					22,00 <sup>n</sup>	20,00 <sup>n</sup>				

Parametry geotechniczne określono na podstawie

a- badań polowych

b- badań laboratoryjnych

n-PN-81/B-03020 (lub brak oznaczenia)

d- literatury naukowej

UWAGA:

W PRZYPADKU DWÓCH WARTOŚCI W JEDNEJ KOMÓRCE:

- WARTOŚĆ GÓRNA OZNACZA GRUNT POWYŻEJ Z.W.G
- WARTOŚĆ DOLNA OZNACZA GRUNT PONIŻEJ Z.W.G