BURMISTRZ LUBNIEWIC
ul. Jana Pawła II 51
69-210 LUBNIEWICE
woj. lubuskie

Lubniewice, dnia 19.12.2019 r.

Znak sprawy: IN.6730.26.2019

DECYZJA NR 26/2019

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.; zw. dalej Kpa), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek złożony dnia 07.10.2019 r. inwestora – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Skwierzyna z siedzibą ul. 2 Lutego 2, 66-440 Skwierzyna, w imieniu którego występuje pełnomocnik Pan Krzysztof Ozga – oraz po uzgodnieniu:

- z Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie, w zakresie ochrony gruntów leśnych, postanowieniem znak: ZS.224.1.176.2019 z dnia 31.10.2019r. - uzgodniono.
- z Wójtem Gminy Bledzew- zakresie zagospodarowania obszaru przyległego do pasa drogowego drogi publicznej gminnej na działce o nr ewid. 4 (obręb ewidencyjny Pniewo, gmina Bledzew)- zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945; zw. dalej upzp) - uzgodnienie uważa się za dokonane.

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Skwierzyna,

dla inwestycji polegającej na:

budowa szczelnego zbiornika wodnego do celów ochrony przeciwpożarowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w tym placem manewrowym na terenie działki o nr ewid. 8185 położonej w obrębie ewidencyjnym Rogi, gmina Lubniewice.

W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wynik stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3 upzp w związku z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), dla planowanej inwestycji, stanowiącej kontynuację funkcji istniejącej zabudowy, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** urządzenie wodne.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa szczelnego zbiornika wodnego do celów ochrony przeciwpożarowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w tym placem manewrowym.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
   a) ustala się realizację zbiornika wodnego o parametrach:
      - powierzchnia zabudowy – do 440 m^2,
      - średnia głębokość – do 2,80 m,
      - kubatura całkowita – do 800 m^3,

b) linia zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość elewacji frontowej, geometria dachu – elementy, które nie występują w planowanej inwestycji, stąd odstąpiono od ich określenia.

4. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
   a) teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie", wyznaczonego uchwałą Nr VI/99/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie" i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego dnia 27 maja 2019 r., poz. 1516 – przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu inwestycji należy stosować się do zakazów określonych w/w uchwałą,
   b) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),
   c) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
5. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   a) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Lubniewic oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.
6. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   a) sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
   b) sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy,
   c) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – nie dotyczy,
   d) dostęp do drogi publicznej – istniejącymi drogami leśnymi do drogi publicznej gminnej na działce o nr ewid. 4 (obręb ewidencyjny Pniewo, gmina Bledzew),
   e) wymagana ilość miejsc postojowych – nie ustala się,
   f) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.
7. **Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
   a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej 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.
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 objętym inwestycją nie występują złoża geologiczne i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych,

tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, 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 2017 r., poz. 1161), ponieważ stanowi kontynuację dotychczasowej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu (funkcja leśna).
10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych 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 2019 r., poz. 1186 ze zm.),
    b) ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2067 ze zm.),
    c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 ze zm.),
    d) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396),
    e) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. z 2018 r., poz. 2268 ze zm.).

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wnioskiem z dnia 07.10.2019 r. inwestor – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Skwierzyna z siedzibą ul. 2 Lutego 2, 66-440 Skwierzyna, w imieniu którego występuje pełnomocnik Pan Krzysztof Ozga – wystąpił do Burmistrza Lubniewic o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie szczelnego zbiornika wodnego do celów ochrony przeciwpożarowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w tym placem manewrowym na terenie działki o nr ewid. 8185 położonej w obrębie ewidencyjnym Rogi, gmina Lubniewice.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 8185 żądanie strony o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji sprawdzono pod względem spełnienia elementów merytorycznej treści wymienionych w art. 52 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącym, że wniosek taki powinien zawierać:

1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000;
2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:
    a) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,
    b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki

zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;

3) w przypadku lokalizacji składowiska odpadów:
   a) docelową rzędną składowiska odpadów,
   b) roczną i całkowitą ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów,
   c) sposób gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków,
   d) sposób gromadzenia, oczyszczania i wykorzystywania lub unieszkodliwiania gazu składowiskowego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2) teren ma dostęp do drogi publicznej; przy czym, zgodnie z art. 2 pkt 14 cyt. ustawy, za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz wymogów art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy. Zgodnie z art. 28 kpa, stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego dotyczy prowadzone postępowanie administracyjne. Do stron w prowadzonym postępowaniu nie zostali zaliczeni właściciele działek sąsiednich ponieważ wydana decyzja nie będzie wywoływać negatywnych skutków dla sąsiednich nieruchomości, dlatego też jako stronę w prowadzonym postępowaniu uznano jedynie Wnioskodawcę oraz właściciela nieruchomości objętej inwestycją.

Uwzględniając wyżej przytoczone, tj. kompletność wniosku o ustalenie warunków zabudowy, jak też zakres potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji, na podstawie wypisów z rejestru gruntów ustalono krąg stron – za strony uznano wnioskodawcę, właścicieli nieruchomości objętej inwestycją, zaś pismem znak IN.6730.26.2019 z dnia 23.10.2019 r. powiadomiono je o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządziła osoba uprawniona.

W oparciu o wniosek, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w tym warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, w której zważono, co następuje:

1) wnioskowany teren pod zabudowę sąsiaduje z działkami, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji i

uzupełnienia funkcji, kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14;
3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej zabudowy;
4) grunty objęte inwestycją nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
5) zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Spełnione zatem zostały wszystkie przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagane dla wydania decyzji.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnienia w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w zakresie wynikającym z art. 53 ust. 4 pkt 6 (Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie w zakresie ochrony gruntów leśnych) i pkt 9 (Wójtem Gminy Bledzew, a także nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

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 trenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie w sprawie wydania decyzji toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich pozostałych stron postępowania.

Na podstawie art. 10 § 1 Kpa, zawiadomieniem znak IN.6730.26.2019 z dnia 20.11.2019 r. Burmistrz Lubniewic umożliwił stronom postępowania czynny udział przed wydaniem niniejszej decyzji. Strony miały możliwość zapoznania się z treścią uzgodnionego projektu decyzji o warunkach zabudowy, jak też wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania.

W odpowiedzi na powyższe nie wpłynął żaden wniosek, ani dokument w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 64 ust.1 z związku z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowane 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 ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

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.

Załącznikami do decyzji Nr 26/2019 Burmistrza Lubniewic z dnia 19.12.2019 r. są:

Nr 1 – załącznik graficzny – kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000

Nr 2 – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) część tekstowa

b) część graficzna – kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000

Załączniki graficzne zostały wykonane na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000 wydanej przez Starostę Sulęcińskiego dnia 24.09.2019 r., i której egzemplarz pozostaje do wglądu w aktach sprawy.

BURMISTRZ LUBNIEWIC

BURMISTRZ LUBNIEWIC

Radosław Sosnowski

Otrzymują:

1. Inwestor – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Skwierzyna
   ul. 2 Lutego 2, 66-440 Skwierzyna
   poprzez pełnomocnika – Pan Krzysztof Ozga
   ul. Budowlanych 10/9, 66-400 Gorzów Wlkp.
2. aa

BURMISTRZ LUBNIEWIC
ul. Jana Pawła II 51
69-210 LUBNIEWICE
woj. lubuskie

ZAŁĄCZNIK NR 2 - część tekstowa
do decyzji Nr 26/2019 Burmistrza Lubniewic
o warunkach zabudowy z dnia 19.12.2019 r.

Znak sprawy: IN.6730.26.2019

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji na terenie działki o nr ewid. 8185 położonej w obrębie ewidencyjnym Rogi, gmina Lubniewice, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 61 ust. 1-5 w związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) i w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588; zw. dalej RMI), dokonano analizy wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

a) lokalizacja: działka o nr ewid. 8185, obręb ewidencyjny Rogi, gmina Lubniewice;
b) wnioskodawca: Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Skwierzyna z siedzibą ul. 2 Lutego 2, 66-440 Skwierzyna, w imieniu którego występuje pełnomocnik Pan Krzysztof Ozga;
c) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa szczelnego zbiornika wodnego do celów ochrony przeciwpożarowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w tym placem manewrowym;
d) stan prawny działki wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w granicach działki objętej inwestycją): lasy (Ls);
e) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załącznika graficznego Nr 2.

2. Wyznaczenie i charakterystyka obszaru analizowanego:

Zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 RMI, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 upzp. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 przytoczonej ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50,00 m.

Z uwagi na charakter inwestycji, która nie będzie obejmowała realizacji obiektów kubaturowych, obszar analizowany wyznaczono po granicach terenu nieruchomości objętej zamierzeniem, która to stanowi część zwartego kompleksu leśnego.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w powyższy sposób jest zgodne z § 3 ust. 1 i 2 RMI, zaś wielkość obszaru analizowanego jest wystarczająca dla określenia cech istniejącego zagospodarowania terenu i charakteru użytkowania przyległych nieruchomości.

Część graficzną analizy wykonano na zeskanowanej kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów opiniodawczych w skali 1:1000, wydanej przez Starostę Sulęcińskiego dnia 24.09.2019 r. – opieczętowana kopia mapy znajduje się w aktach sprawy.

3. **Analiza w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w związku z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

a) analiza w zakresie kontynuacji funkcji:
   - zgodnie z wnioskiem, na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589), dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: urządzenie wodne,
   - warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp, uważa się za spełniony w przypadku, gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
   - inwestor zamierza zrealizować zbiornik wodny do celów ochrony przeciwpożarowej,
   - planowana inwestycja nie zmienia podstawowej funkcji terenu – teren leśny, i stanowi uzupełnienie prowadzenia gospodarki leśnej w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
   - uwzględniając powyższe stwierdza się, że realizacja zamierzenia będącego przedmiotem wniosku o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji funkcji;

b) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy:
   - zgodnie z § 4 RMI, obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami; jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego; dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,
   - uwzględniając charakter planowanej inwestycji, w wyniku której nie powstają obiekty kubaturowe, odstępuje się od jej analizy i wyznaczenia;

c) analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:
   - zgodnie z § 5 RMI, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego; dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,
   - planowana powierzchnia zabudowy płyty fundamentowej pod zbiornik wodny wynosi do 440 m^2,

- uwzględniając charakter planowanej inwestycji, odstępuje się od analizy przedmiotowego parametru i ustala się powierzchnię zabudowy do 440 m^2;

d) analiza szerokości elewacji frontowej:
   - zgodnie z § 6 RMI, szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, z tolerancją do 20%; dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,
   - uwzględniając charakter planowanej inwestycji, w wyniku której nie powstają obiekty kubaturowe, odstępuje się od jego analizy i wyznaczenia;

e) analiza wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
   - zgodnie z § 7 RMI, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku; jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym; dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1,
   - uwzględniając charakter planowanej inwestycji, w wyniku której nie powstają obiekty kubaturowe, odstępuje się od jego analizy i wyznaczenia;

f) analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:
   - zgodnie z § 8 RMI, geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym,
   - uwzględniając charakter planowanej inwestycji, w wyniku której nie powstają obiekty kubaturowe, odstępuje się od analizy geometrii dachu i jej ustalenia.

4. **Analiza w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):**
   Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
   Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 wyżej cyt. ustawy, tj. istniejącymi drogami leśnymi do drogi publicznej gminnej na działce o nr ewid. 4 (obręb ewidencyjny Pniewo, gmina Bledzew).
   Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. **Analiza w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu wystarczającego dla realizacji zamierzenia budowlanego (art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):**
   Zgodnie z art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 cyt. ustawy, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.
   Planowane zamierzenie nie wymaga żadnej komplementarnej obsługi w infrastrukturę techniczną.

Wobec powyższego uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla realizacji planowanego zamierzenia, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. **Analiza w zakresie wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):**

W myśl art. 7 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161), przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, zaś w odniesieniu do gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa zgody ministra właściwego do spraw ochrony środowiska, zasobów naturalnych i leśnictwa, w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 1 cyt. ustawy).

Teren objęty inwestycją, o powierzchni 24,69 ha, stanowią grunty sklasyfikowane jako lasy (Ls).

Zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2129 ze zm.), lasem jest grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Uwzględniając wyżej przytoczone, a także charakter wnioskowanego zamierzenia – budowa szczelnego zbiornika wodnego stanowi uzupełnienie prowadzenia gospodarki leśnej w zakresie ochrony przeciwpożarowej, a tym samym nie zmienia przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wobec powyższego teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. **Analiza w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):**

Teren inwestycji, w tym planowane zamierzenie:

- znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie", wyznaczonego uchwałą Nr VI/99/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie" i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego dnia 27 maja 2019 r., poz. 1516,
- 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 2018 r., poz. 1614 ze zm.),
- nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) – zgodnie z wnioskiem powierzchnia zbiornika wodnego wyniesie do 440 m^2, a więc nie przekroczy wartości progowej określonej w § 3 ust. 1 pkt 89 lit. e) w/cyt. rozporządzenia, w przypadku którego należy przeprowadzić postępowanie środowiskowe,
- nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji, jak również nie znajduje się na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji w myśl przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1398 ze zm.),

- 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 2018 r., poz. 2067 ze zm.),
- nie występują złoża geologiczne i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

Wobec powyższego planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. **Wyniki analizy spełnienia wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

WYPEŁNIENIE WARUNKU USTAWOWEGO	
„Sąsiedztwo" (pkt 1) – co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.	
Uwzględniając syntezę zawartą w pkt 3 niniejszej analizy, stwierdza się, że planowane przedsięwzięcia spełnia wymogi określone art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wymagań dotyczących kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustalonych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	**TAK**
Teren ma dostęp do drogi publicznej (pkt 2).	
Działka objęta inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. istniejącymi drogami leśnymi do drogi publicznej gminnej na działce o nr ewid. 4 (obręb ewidencyjny Pniewo, gmina Bledzew). Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	**TAK**
Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (pkt 3).	
Uwzględniając syntezę zawartą w pkt 5 niniejszej analizy stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	**TAK**
Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 (pkt 4).	
Uwzględniając syntezę zawartą w pkt 6 niniejszej analizy, teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	**TAK**
Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (pkt 5).	
Nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi. Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	**TAK**

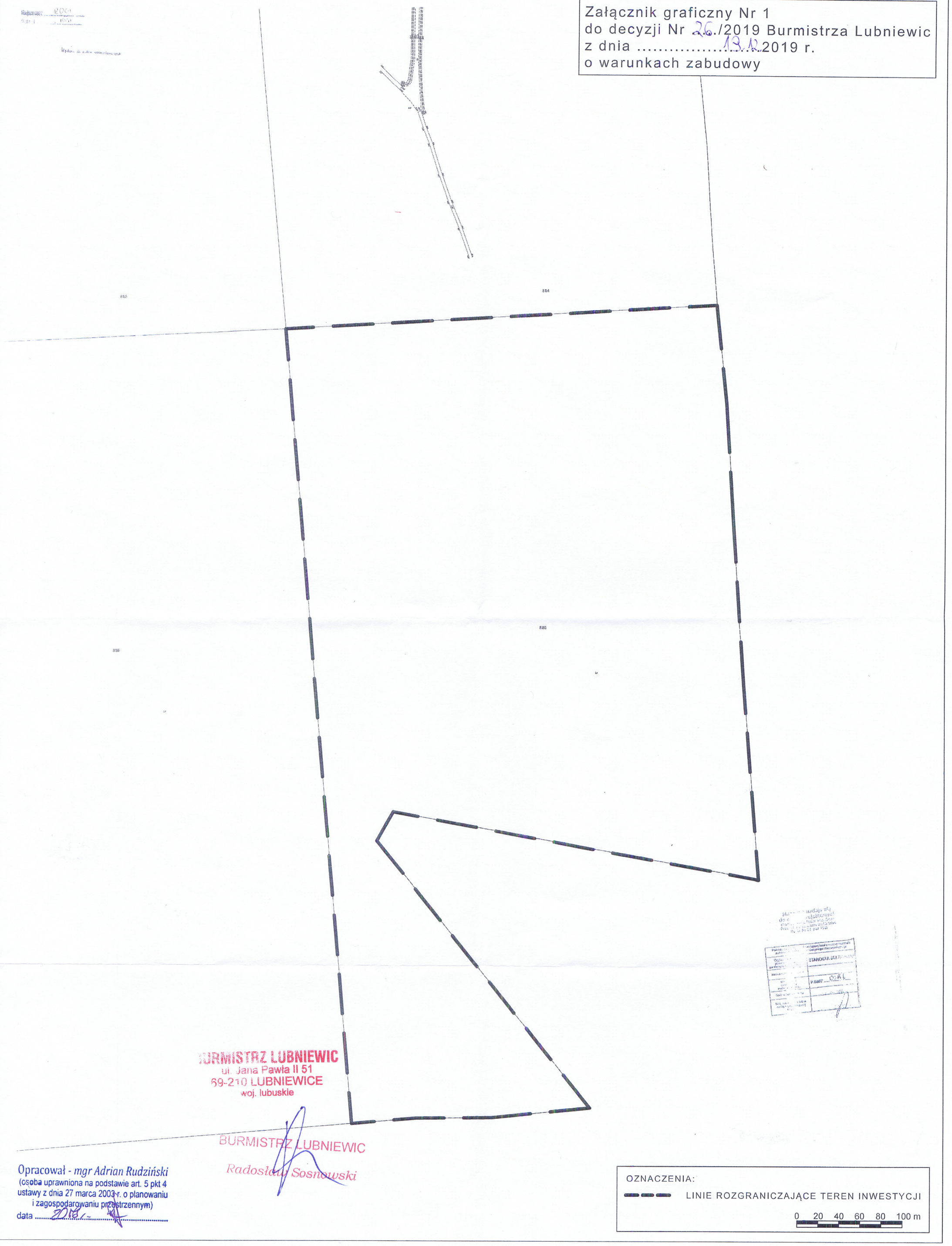
9. **Analiza warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
   a) zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i cieplną, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
   b) sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy (zgodnie z wnioskiem),
   c) sposób gospodarowania odpadami – nie dotyczy (zgodnie z wnioskiem),
   d) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – nie dotyczy (zgodnie z wnioskiem),
   e) dostęp do drogi publicznej – istniejącymi drogami leśnymi do drogi publicznej gminnej na działce o nr ewid. 4 (obręb ewidencyjny Pniewo, gmina Bledzew),
   f) wymagana ilość miejsc postojowych – zgodnie z wnioskiem planowana inwestycja nie wymaga zapewnienia miejsc postojowych wobec czego odstępuje się od ich ustalenia,
   g) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.

10. **Warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
   b) przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu inwestycji należy stosować się do zakazów określonych uchwałą Nr VI/99/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie" (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2019 r., poz. 1516),
   c) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Lubniewic,
   d) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Lubniewic oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

11. **Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:**
   a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej 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.

BURMISTRZ LUBNIEWIC
Radosław Sosnowski

Załącznik graficzny Nr 1
do decyzji Nr 26./2019 Burmistrza Lubniewic
z dnia 13.12.2019 r.
o warunkach zabudowy



STAROSTA

BURMISTRZ LUBNIEWIC
ul. Jana Pawła II 51
69-210 LUBNIEWICE
woj. lubuskie

BURMISTRZ LUBNIEWIC
Radosław Sosnowski

Opracował - *mgr Adrian Rudziński*
(osoba uprawniona na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
data 2018 r.

OZNACZENIA:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

0 20 40 60 80 100 m

ANALIZA URBANISTYCZNA
Załącznik graficzny Nr 2
do decyzji Nr .26./2019 Burmistrza Lubniewic
z dnia .....13.12.2019 r.
o warunkach zabudowy

LS

BURMISTRZ LUBNIEWIC
ul. Jana Pawła II 51
69-210 LUBNIEWICE
woj. lubuskie

BURMISTRZ LUBNIEWIC
Radosław Sosnowski

Opracował - *mgr Adrian Rudziński*
(osoba uprawniona na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
data 2019 r.

OZNACZENIA:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI (POKRYWAJĄ SIĘ Z GRANICĄ OBSZARU ANALIZOWANEGO)
- LS — TEREN LEŚNY

0 20 40 60 80 100 m