

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO DECYZJI NR 33/WZ/2026
O WARUNKACH ZABUDOWY
z dnia 28.07.2026 r.**

**ANALIZA Z WYNIKAMI dot. WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ORAZ JEGO ZABUDOWY STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM
PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

Na podstawie:

- art. 53 ust. 3 i art. 61 ust 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 2024 poz. 1130 z zm.);
- rozporządzenia ministra rozwoju i technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003, Nr 164 poz. 1589).

I. Określenie przedmiotu analizy:

1. Podstawa analizy

- Wnioskodawca: RES PROJECT 25 Sp. z o.o. ul. Wojska Polskiego 24-26, 75-712 Koszalin.
- Przedmiot wniosku: Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 180 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach ewidencyjnych nr 26/3, 26/4, 28/3 i 28/4 obręb Żelmowo oraz 54 i 55 obręb Pogorzelica, gmina Radowo Małe.
- Lokalizacja: część działek: nr 54 i 55 obręb 0011 Pogorzelica oraz nr 26/3, 26/4, 28/3 i 28/4 obręb 0010 Żelmowo, gmina Radowo Małe.

2. Obszar analizy

Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja jest instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U z 2026 r. poz. 68 z zm.) i tym samym nie wymaga ustalenia parametrów w odniesieniu do zabudowy sąsiedniej w ramach ich kontynuacji.

II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - rodzaj zabudowy - nie dotyczy;
 - funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu- nie dotyczy;
 - linia zabudowy- nie dotyczy;
 - wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu- nie dotyczy;
 - szerokość elewacji frontowej- nie dotyczy;
 - wysokość zabudowy – nie dotyczy;
 - geometria dachu- nie dotyczy;
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej - nie dotyczy.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

- odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w gaz- nie dotyczy;
- zaopatrzenie w energię ciepłą- nie dotyczy;
- zapotrzebowanie na energię elektryczną– z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

4. Przeznaczenie gruntów

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 – teren objęty wnioskiem działka nr 54 i 55 obręb Pogorzelica stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o symbolu RIVa i RIVb, działka nr 26/4 i 26/3 obręb Żelmowo stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o symbolu RIVa i RIVb, działka nr 28/3 i 28/4 obręb Żelmowo stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o symbolu RIVa o łącznej powierzchni 96,8ha. Grunty leśne (Ls, LsIV) zostały całkowicie wyłączone z obszaru inwestycji. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi

Przepisy odrębne nie wprowadzają zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Teren inwestycji nie leży w obszarze:

- ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- występowania złóż kopalin,
- ochrony przyrody,
- terenów górniczych,
- zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- zagrożenia powodziowego.

6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 z zm.) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt I tej ustawy - nie znajduje się,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu - nie znajduje się,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu - nie znajduje się.

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

1. Własność: własność prywatna.

2. Stan istniejący: teren objęty wnioskiem działka nr 54 i 55 obręb Pogorzelica stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o symbolu RIVa i RIVb, działka nr 26/4 i 26/3 obręb Żelmowo stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o symbolu RIVa i RIVb, działka nr 28/3 i 28/4 obręb Żelmowo stanowi grunt sklasyfikowany jako grunty orne o symbolu RIVa o łącznej powierzchni 96,8ha. Teren wolny od zabudowań użytkowany rolniczo głównie pod uprawy owsa i żyta,. W sąsiedztwie dominują tereny uprawne oraz trakty komunikacyjne, najbliższy budynek mieszkalny znajduje się w odległości ok. 140m w kierunku północno-wschodnim. Planowane zamierzenie inwestycyjne zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych

źródłach energii (Dz.U z 2026 r. poz. 68 z zm.) i tym, samym nie podlega warunkom o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pkt. II. 1 i 2 niniejszej analizy).

Analizę sporządził
mgr Rafał Tokarski