Załącznik nr 2

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2026 r. poz. 538z zm.).

1. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

1) Wnioskodawca: ENEA Operator Sp. z o.o., ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań;
2) Przedmiot wniosku: „Przebudowa elektroenergetycznej sieci SN-15 kV i nn-0,4 kV- modernizacja linii L-12 w rejonie Gryfice, ETAP IV/2- w miejscowości Dargomyśl, Rogowo, gmina Radowo Małe" na terenie części działek nr: e"
3) Lokalizacja: teren części działek nr: 38, 37 obręb 0012 Dargomyśl oraz 381/1, 178, 320/1, 320/2, 161/2, 316/2 obręb 0014 Rogowo, gmina Radowo Mała.

2. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1) Własność: Skarb państwa, powiat łobeski, gmina Radowo Małe, własność prywatna.
2) Stan istniejący: działki o nr ewidencyjnych: 38 obręb 0012 Dargomyśl, 320/2 i 316/2 obręb 0014 Rogowo stanowią działki drogowe (dr), zaś cześć działek nr: 37 obręb 0012 Dargomyśl stanowi grunt rolny zabudowany o symbolu Br RIVb, 381/1 obręb 0014 Rogowo stanowi grunty pod wodami płynącymi o symbolu Wp, 178 obręb 0014 Rogowo stanowi grunt rolny zabudowany o symbolu Br RIVb, oraz grunty leśne o symbolu LsIV, 320/1 obręb 0014 Rogowo stanowi grunty pod wodami płynącymi o symbolu Wp, 161/2 obręb 0014 Rogowo stanowi grunty orne o symbolu RIVa.

3. ANALIZA WARUNKÓW ORAZ ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- nie ustala się.
2) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi przyrody i krajobrazu:
   a) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647) - projektowane zmierzenie nie może mieć negatywnego oddziaływania na środowisko, a w szczególności na: wody podziemne, gleby i szatę roślinną,
   b) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.) - inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
   c) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) – teren objęty inwestycją nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) realizacja inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na nieleśne. Przeznaczeniu gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne oznacza ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych (art. 4 pkt. 6 ustawy o ochronie

gruntów rolnych i leśnych) a więc budowa urządzeń tj. sieci elektroenergetycznej pod powierzchnią gruntu, i ponowne jego przywrócenie do produkcji rolniczej i leśnej z odtworzeniem istniejącego profilu glebowego, nie wiąże się z trwałym wyłączeniem,

d) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z zm.) – część terenu inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 specjalny obszar ochrony siedlisk „Dorzecze Regi" kod PLH320049,

e) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz.960 zm) - teren jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w art. 16 pkt 34 lit. a i b ustawy Prawo wodne, tj. na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz średnie i wynosi 1%,

f) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69) - teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.

3) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z zm.) - teren zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji- przedmiotowa inwestycja nie zmienia obsługi w zakresie istniejącego układu komunikacyjnego.

5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

a) pozbawienie dostępu do drogi publicznej – sąsiednie działki nie zostaną pozbawione dostępu do drogi publicznej,

b) pozbawienie możliwości korzystania z wody, dostępu do kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności – inwestycja nie spowoduje pozbawienia terenów sąsiednich możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,

c) pozbawienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – projektowana inwestycja nie spowoduje ograniczeń w tym zakresie dla terenów sąsiednich,

d) uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – zamierzenie nie spowoduje ograniczeń dla terenów sąsiednich.

6) Inne

Inwestycja zgodnie z art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2026r. poz. 399) -„ *budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń”* stanowi inwestycję celu publicznego.

Analizę sporządził:
mgr Rafał Tokarski