

RBiFP.6730.20.21.2022.PB

**Decyzja WZ.25.2023
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Adnan Qaraqish, członka zarządu CEPV 40 Sp. z o.o., siedziba: ul. Kolska Szosa 1, 62-700 Turek, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu składającego się z działek 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 23, 1357, 1358, 1359, 1360, 1367, 1368 i części działek nr 3/2, 16/1, 16/2, 1361, 1363, 1364, 1365, 1366 obręb Dolice, gmina Dolice oraz działka nr 18 i części działek nr 17, 20 obręb Trzebień, gmina Dolice, dla inwestycji polegającej na budowie farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 177 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą

ustalam

na rzecz **CEPV 40 Sp. z o.o., ul. Kolska Szosa 1, 62-700 Turek**, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 177 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na terenie działek nr 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 23, 1357, 1358, 1359, 1360, 1367, 1368 i części działek nr 3/2, 16/1, 16/2, 1361, 1363, 1364, 1365, 1366 obręb Dolice, gmina Dolice oraz działka nr 18 i części działek nr 17, 20, obręb Trzebień, gmina Dolice,**

1. Rodzaj inwestycji

Zabudowa ogniwami fotowoltaicznymi - instalacja odnawialnego źródła energii .
Urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu wynikająca z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu

Działki nr 1361, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368 - strefa rozwoju turystyki, zabudowa trwała, strefa alimentacji (zasilania) wód podziemnych, tereny rozwojowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN.

Działka nr 1360 - strefa rozwoju turystyki, zabudowa trwała, strefa alimentacji (zasilania) wód podziemnych, tereny rozwojowe.

Działki nr 1357, 1358, 1359 - strefa rozwoju turystyki, zabudowa trwała, tereny rozwojowe.

Działka nr 23- tereny rozwojowe, grunty orne, droga.

Działka nr 16/2 - strefa rozwoju funkcji gospodarczej (przemysłowej, składowej, sektora rolniczego), tereny rozwojowe, grunty orne, użytki zielone, stanowiska archeologiczne objęte ochroną WIII.

Działka nr 16/1 - grunty orne, użytki zielone, tereny rozwojowe, strefa rozwoju funkcji gospodarczej (przemysłowej, składowej, sektora rolniczego).

Działka nr 12/6 - grunty orne.

Działka nr 12/5 - grunty orne, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN

Działki nr 12/1, 12/2, 12/3, 12/4 - grunty orne, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, tereny rozwojowe.

Działka nr 3/2 - grunty orne, tereny rozwojowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, strefa ochrony sanitarnej od obiektów uciążliwych (wysypisko, oczyszczalnia) - zachować strefę uciążliwości.

Działka nr 20- grunty orne, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN.

Działka nr 17- droga, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN.

Działka nr 18 - grunty orne, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, strefa ochrony sanitarnej od obiektów uciążliwych (wysypisko, oczyszczalnia) - zachować strefę uciążliwości.

3. Warunki oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenu

- 3.1. Obsługa komunikacyjna z wykorzystaniem istniejącej dostępności dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
- 3.2. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla przedmiotowej inwestycji nie określa się wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 3.3. Przedmiotem inwestycji jest budowa farm fotowoltaicznych składających się z jednej albo kompleksu wielu niezależnych instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy do 177 MW wraz z niezbędną infrastrukturą:
 - a) moduły/panele fotowoltaiczne montowane na metalowych konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości konstrukcji do 5 m,
 - b) montaż paneli fotowoltaicznych na konstrukcjach nośnych zakotwionych w gruncie metodą wbijania, wkręcania lub inną metodą przytwierdzającą panele do gruntu,
 - c) montaż kontenerowych, prefabrykowanych lub modułowych stacji transformatorowych nn/SN o wysokości do 3,5 m, w ilości do 177 szt., o powierzchni zabudowy do 50m²/sztuka,
 - d) montaż kontenerowych magazynów energii o wysokości do 5 m, w ilości do 177 sztuk o powierzchni zabudowy do 30m² /sztuka ,
 - e) wykonanie infrastruktury drogowej, w tym, zjazdów, wewnętrznych dróg dojazdowych o nawierzchni z kruszywa łamanego, płyt betonowych, stanowisk postojowych,
 - f) wykonanie infrastruktury przyłączeniowej oraz łączącej poszczególne elementy inwestycji, w tym elektroenergetycznych linii kablowych, linii światłowodowych oraz linii sterowniczo sygnalizacyjnych (w tym: telekomunikacyjnej i teletechnicznej),
 - g) łączna moc elektrowni fotowoltaicznych do 177 MW,
 - h) montaż instalacji alarmu i monitoringu wizyjnego terenu inwestycji,
 - i) wykonanie ogrodzenia terenu,
 - j) dopuszcza się budowę jednej lub osobnych farm fotowoltaicznych o łącznej mocy do 177 MW .
- 3.4. Maksymalna powierzchnia inwestycji podlegająca przekształceniu w wyniku realizacji przedsięwzięcia 110,43 ha.
- 3.5. Usytuowanie obiektów budowlanych od granicy lasu - zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).
- 3.6. Lokalizacja inwestycji z zachowaniem stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych. Ewentualna przebudowa infrastruktury elektroenergetycznej polegająca na likwidacji linii napowietrznej na odcinku kolidującym z planowanym zagospodarowaniem terenu po uzgodnieniu z właścicielem (dysponentem) sieci.

- 3.7. Należy uwzględnić odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645).
- 3.8. Przedmiotowa inwestycja ma na celu wytwarzanie energii elektrycznej przy pomocy ogniw fotowoltaicznych z odnawialnych źródeł energii słonecznej.
- 3.9. Planowaną inwestycję należy projektować, budować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
- 3.10. Przy montażu ogniw fotowoltaicznych należy uwzględnić zasady bezpieczeństwa związane z komunikacją i ruchem drogowym.
- 3.11. W razie wystąpienia kolizji z istniejącą infrastrukturą na terenie działki należy ją usunąć w porozumieniu z gestorem sieci.
- 3.12. Włączenie do sieci elektroenergetycznej – wg warunków technicznych przyłączenia wydanych przez dysponenta sieci.

4. Wymagania dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

- 4.1. Dostęp do drogi publicznej – z wykorzystaniem istniejącej dostępności z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
- 4.2. Na lokalizację zjazdu inwestor winien uzyskać decyzję administracyjną zezwalającą na lokalizację zjazdu we wskazanym miejscu.
- 4.3. Projektowany zjazd winien mieć parametry techniczne adekwatne jak dla zjazdu z drogi publicznej.

5. Wymagania dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 5.1. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- 5.2. Odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 5.3. Zasilanie w energię elektryczną – z własnego źródła zasilania, przyłączenie elektrowni fotowoltaicznej do sieci zbiorczej w celu odprowadzania wytworzonej energii zgodnie z warunkami technicznymi zarządcy sieci;
- 5.4. Odprowadzenie wód opadowych – nie dotyczy;
- 5.5. Gospodarowanie odpadami – nie dotyczy;
- 5.6. Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 5.7. Telekomunikacja – nie dotyczy;

zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez poszczególnych dysponentów.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- 6.1. Prowadzenie inwestycji, sposób jej wykonywania oraz późniejsze funkcjonowanie nie mogą naruszać interesów osób trzecich, a także obowiązujących przepisów prawa.
- 6.2. Przed rozpoczęciem robót należy uzyskać zezwolenia właścicieli gruntów na zajęcie terenu na czas budowy.
- 6.3. Po zakończeniu robót teren uporządkować i przywrócić mu stan pierwotny.
- 6.4. Inwestycja zarówno na etapie realizacji jak i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem poprzez ochronę przed pozbawieniem:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - e) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

- 7.1 Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), planowana inwestycja klasyfikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 7.2 Należy zachować warunki określone w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia Wójta Gminy Dolice z dnia 29.10.2021 r., znak: ROiZP-601.7.7.2021.PL.
- 7.3 Projektowaną inwestycję należy przeprowadzić tak, aby nie uszkodzić rosnących drzew. W trakcie robót zapewnić maksymalną ochronę drzewostanu i terenów zielonych. W przypadku wystąpienia kolizji należy uzyskać zgodę na ewentualną wycinkę drzew.
- 7.4 Zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, w tym przede wszystkim w zakresie emisji pól elektromagnetycznych, wykluczające w trakcie eksploatacji stacji przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

8. W przypadku lokalizacji inwestycji na gruntach rolnych lub leśnych

- 8.1. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy spełnić wymogi przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych lub leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy spełnić wymogi przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych lub leśnych.
- 8.1. Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego lub leśnego na cele nierolnicze lub leśne zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych lub leśnych.
- 8.2. Lokalizacja inwestycji winna nastąpić poza gruntami rolnymi stanowiącymi użytki rolne klasy III, zgodnie z liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na załączniku graficznym do niniejszej decyzji. Inwestycja nie może powodować trwałego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej w rozumieniu w/w ustawy.

9. Warunki ochrony konserwatorskiej

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710 z późniejszymi zmianami):

- działka nr 16/2, obręb Dolice położona jest w strefie W III stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego pod nr: Dolice, stan. 72 (AZP: 35-11/21), stan. 73 (AZP: 35-11/23),
 - działka nr 16/1, obręb Dolice położona jest w strefie W III stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego pod nr: Dolice, stan. 72 (AZP: 35-11/21), stan. 73 (AZP: 35-11/23), stan. 74 (AZP: 35-11/22),
 - działka nr 17, 20, obręb Trzebień położona jest w strefie stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego pod nr: Trzebień, stan. 74 (AZP: 35-11/24),
- inwestora obowiązuje:

- 9.1. Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską;
- 9.2. W przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym.

9.3. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.

10. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych.

- 10.1 Projekt budowlany winien spełniać wymogi określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679).
- 10.2 Projekt inwestycji winien być opracowany przez osobę posiadającą właściwe uprawnienia budowlane, przy projektowaniu inwestycji należy zachować warunki, wynikające z obowiązujących przepisów, adekwatnych do przedmiotu i zakresu inwestycji.
- 10.3 Przy realizacji planowanej inwestycji należy zapewnić zabezpieczenie przeciwpożarowe . Przy realizacji planowanej inwestycji należy zapewnić zabezpieczenie przeciwpożarowe . Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719).

11. Linie regulacyjne inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji określone zostały na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, na mapie w skali 1:1000.

W liniach rozgraniczających wyłącza się część terenu działki nr 20, obręb Trzebień objętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VIII/47/15 Rady Gminy Dolice z dnia 12.06.2015 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 23.07.2015 r., poz. 2920).

Załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla przedmiotowej inwestycji nie określa się wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Bowiem przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 roku o odnawialnych źródłach energii. Panele fotowoltaiczne są odnawialnymi źródłami energii.

Część działki o numerze 20 w obrębie ewidencyjnym Trzebień wchodzi w zakres terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VIII/47/15 Rady Gminy Dolice z dnia 12.06.2015 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 23.07.2015 r., poz. 2920)

W związku z powyższym dla tego terenu nie ustala się warunków zabudowy. Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy obejmuje swym zakresem część działki, dla której brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, zaznaczoną liniami rozgraniczającymi w załączniku graficznym do decyzji.

W dniu 17.02.2023 roku wydano decyzję odmowną WZ.5.2023.

Strona odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie.

W dniu 10.07.2023 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Szczecinie wydało decyzję, znak: SKO/Ma/420/1385/2022 uchylającą zaskarżoną decyzję w całości i przekazało organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Art. 61 ust. 1 pkt 1-6 przywołanej ustawy stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- 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;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Dla pozostałego terenu objętego niniejszą decyzją nie istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem ZP - 0343.

Lokalizacja inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, 9 i 11, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została uzgodniona przez:

- **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Stargardzie**, w zakresie ochrony melioracji wodnych, nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art.53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane;
- **Starostwo Powiatowe w Stargardzie**, postanowieniem z dnia 01.09.2023 r., znak: NS.673.513.2023.KS7, odnośnie ochrony gruntów rolnych,
- **Zarząd Dróg Powiatowych w Stargardzie**, postanowieniem z dnia 23.08.2023r., znak: ZDP.TD.4170.222.2023.MS, odnośnie gruntów przyległych do pasa drogowego,
- **Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie**, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie. Zgodnie z art.53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane;

- **ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Szczecin**, pismem z dnia 23.08.2023r., znak: ZMS/SU/ŁK/2023/WEO23E159163, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w pobliżu linii elektroenergetycznych średniego napięcia:
1. Nad wymienionym obszarem przebiegają linie napowietrzne WN-110kV i SN-15kV, będące majątkiem Enea Operator Sp. z o.o.
 2. Teren należy zagospodarować w taki sposób, aby uwzględniał zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w odległości 11 m po każdej ze stron od osi linii WN-110kV oraz 7m po każdej ze stron od osi linii SN-15kV.
 3. Realizacja planowanej zabudowy musi spełniać wymagania poniższych przepisów i norm:
 - Polskiej Normy PN-EN 50341-1:2013 Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 1 kV” — Część 1. Wymagania ogólne - Specyfikacje wspólne.
 - Polskiej Normy PN-EN 50341-2-22:2022-06, Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 1 kV -- Część 2-22: Krajowe Warunki Normatywne (NNA) dla Polski.
 - Polskiej Normy PN-E-05100-1 :1998 Elektroenergetyczne linie napowietrzne.
 - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. nr 192 poz. 1882 i 1883).
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 06.02.2003 Bezpieczeństwo i higiena pracy podczas wykonywania robót budowlanych.
 4. Do ENEA Operator Sp. z o.o. nie wpłynął wniosek o określenie warunków przyłączenia dla planowanej instalacji fotowoltaicznej zlokalizowanej na terenie działek nr 1368, 1367, 1366, 1365, 1364, 1363, 1361, 1360, 1359, 1358, 1357, 23, 16/1, 16/2, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 3/2 gmina Dolice, obręb Dolice oraz działek nr 17, 18, 20 gmina Dolice, obręb Trzebień, w związku z powyższym nie określono warunków przyłączenia oraz nie wskazano miejsca przyłączenia ww. elektrowni fotowoltaicznej. Przyłączenie ww. obiektu może nastąpić na podstawie warunków przyłączenia wydanych na wniosek inwestora i zawartej umowy o przyłączenie ustalającej podział obowiązków stron.
 5. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, należy przeanalizować wielkość wnioskowanej mocy elektrowni fotowoltaicznej w stosunku do deklarowanego terenu. Według obecnych technologii stosowanych w budownictwie farm fotowoltaicznych , powierzchnia wymagana dla zabudowy 1 MW wynosi od 1,45 do 2,07 ha, w zależności od lokalizacji, kształtu i ukształtowania nieruchomości gruntowej, na której ma być zlokalizowany dany obiekt oze (zgodnie z pismem kierowanym do Wójta Gminy Dolice nasz znak OD3/ZIR/RR/WE019E234460 z dnia 19.09.2019r.).
- **Polska Spółka Gazownictwa w Szczecinie**, pismem z dnia 18.08.2023r., znak: PSGSZ.ZMDZ.763-5002-100888/23, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w pobliżu gazociągu średniego ciśnienia.
- **Operator Gazociągów Przemysłowych GAZ-SYSTEM w Poznaniu**, pismem znak: OP-DL.420.166.2022.4 z dnia 30.08.2023 w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w pobliżu gazociągu wysokiego ciśnienia:

Po rozpatrzeniu wniosku orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Na podstawie art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), Wójt Gminy Dolice stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli dla terenu uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji lub jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i art. 37. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Inwestor winien wystąpić do Starosty Powiatu Stargardzkiego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie ze wzorem ustalonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679).

Od niniejszej decyzji, służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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.

Załączniki:

NR 1. Załącznik graficzny – rysunek na kopii mapy w skali 1:1000



WÓJT GMINY
Grzegorz Brochocki

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony w prowadzonym postępowaniu wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy
3. a/a