

**UCHWAŁA NR XLI/ /10
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 9 września 2010 r.

**w sprawie zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującej
działki nr 69/16 i 69/17 w obrębie geodezyjnym Bezrzecze, gmina Dobra.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 (zmiany: z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 ; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 ; z 2007r. Nr 127, poz.880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr. 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124 ,Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675 i Nr 119 poz. 804).

Rada Gminy Dobra, uchwala co następuje

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/513/10 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Bezrzecze przyjętym Uchwałą Nr III/47/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 30 stycznia 2003r. Nr 3, poz. 68), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002r. uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zwaną dalej "planem miejscowym".

2. Plan miejscowy obejmuje obszar działek nr 69/16 i 69/17 o powierzchni 0,2711 ha, granice naniesiono na rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

3. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenu objętego planem z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług oświaty.

4. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do Uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:500;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - rozumie się przez to ściśle ustalone linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię, poza którą, realizacja zabudowy jest niedopuszczalna, linia ta dotyczy wszystkich elementów budynku, nie dotyczy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) zieleni izolacyjnej - rozumie się przez to pas zieleni o minimalnej szerokości 2 m, składającej się z gatunków drzew i krzewów dobranych pod kątem tworzenia możliwie zwartej ściany zieleni w ciągu całego roku;
- 4) naturalnych materiałów budowlanych - rozumie się przez to takie materiały jak kamień, cegła, drewno, dachówka ceramiczna, trzcina itp.

- 5) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub zbiegu połaci dachowych, a w wypadku płaskich dachów do najwyżej położonej górnej płaszczyzny stropu;
- 6) urządzeniach reklamowych – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem poza reklamami na ogrodzeniach i lokalizowanych na elewacjach budynków;
- 7) zieleni rodzimej – rozumie się przez to takie nasadzenia, jak: klon jawor, klon zwyczajny, brzoza brodawkowata, głóg jednoszyjkowy, jarząb pospolity, grab zwyczajny;
- 8) usługach oświaty w zakresie edukacji elementarnej - rozumie się przez to wychowanie przedszkolne i nauczanie początkowe dzieci w wieku od 6 do 10 lat.

Rozdział 2. Ustalenia

§ 3. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U , o powierzchni 0,2711 ha.

W zakresie podstawowej funkcji obszaru objętego planem, ustala się przeznaczenie terenu na usługi oświaty w zakresie edukacji elementarnej.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa usługowa w układzie zwartym;
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych zróżnicowana od 1 do 3 maksymalnie, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 11 m, ustala się obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana;
- 3) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale od 20⁰ do 45⁰, dopuszcza się dachy płaskie, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykusami, tarasami i wejściami;
- 4) powierzchnia zabudowana działki nie może przekraczać 40% jej powierzchni;
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%, przy planowaniu nasadzeń stosować głównie rodzime gatunki drzew, wzdłuż granic działki zagospodarowanie terenu musi uwzględnić urządzenie zieleni izolacyjnej;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi publicznej (poza granicą planu miejscowego) w minimalnej odległości 10 m.

§ 4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zakaz budowy urządzeń reklamowych.

2. Nakazuje się:

- 1) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmian jedynie w zakresie niezbędnym dla poprawnej technicznie realizacji projektowanego zagospodarowania;
- 2) w strefie zwykłej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 Dolina Kopalna Szczecin, ochronę w zakresie ustalonym w "Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin" zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998r., znak DG kdh/BJ/489-6153/98.

§ 5. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości, ustala się zakaz podziału nieruchomości.

§ 6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1. Kierunek komunikacyjnej obsługi terenu z drogi gminnej - ul. Parkowej.
2. Obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania na terenie, w ilości:
 - 1) 1 stanowisko na 6 dzieci w oddziałach przedszkolnych i zerówce;
 - 2) 1 stanowisko na 6 osób zatrudnionych;

3) 1 stanowisko na 10 dzieci w oddziałach szkolnych.

§ 7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

1. Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z wykorzystaniem istniejących i projektowanych sieci w drodze gminnej - ul. Parkowej (poza obszarem objętym planem miejscowym).

2. Ogrzewanie budynku indywidualne, zasilane gazem lub olejem opałowym, dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.

§ 8. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów, ustala się wstępne segregowanie odpadów stałych w miejscu ich powstawania i czasowe gromadzenie w pojemnikach zlokalizowanych w obrębie terenu, a następnie wywożenie na składowisko odpadów.

§ 9. W zakresie regulacji stosunków gruntowo wodnych, ustala się, że w wypadku natrafienia na urządzenia melioracyjne obowiązuje ich zachowanie lub przebudowa w sposób nie powodujący zmian na terenach przyległych do terenu objętego planem miejscowym.

§ 10. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, ustala się wykorzystanie obszaru objętego planem miejscowym o którym mowa w par. 1 ust. 1 w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Rozdział 3. Postanowienia końcowe.

§ 11. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr III/47/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 30 stycznia 2003r. Nr 3, poz. 68).

§ 12. W zakresie określenia stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia planu (zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 5.. %

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Dobrej.

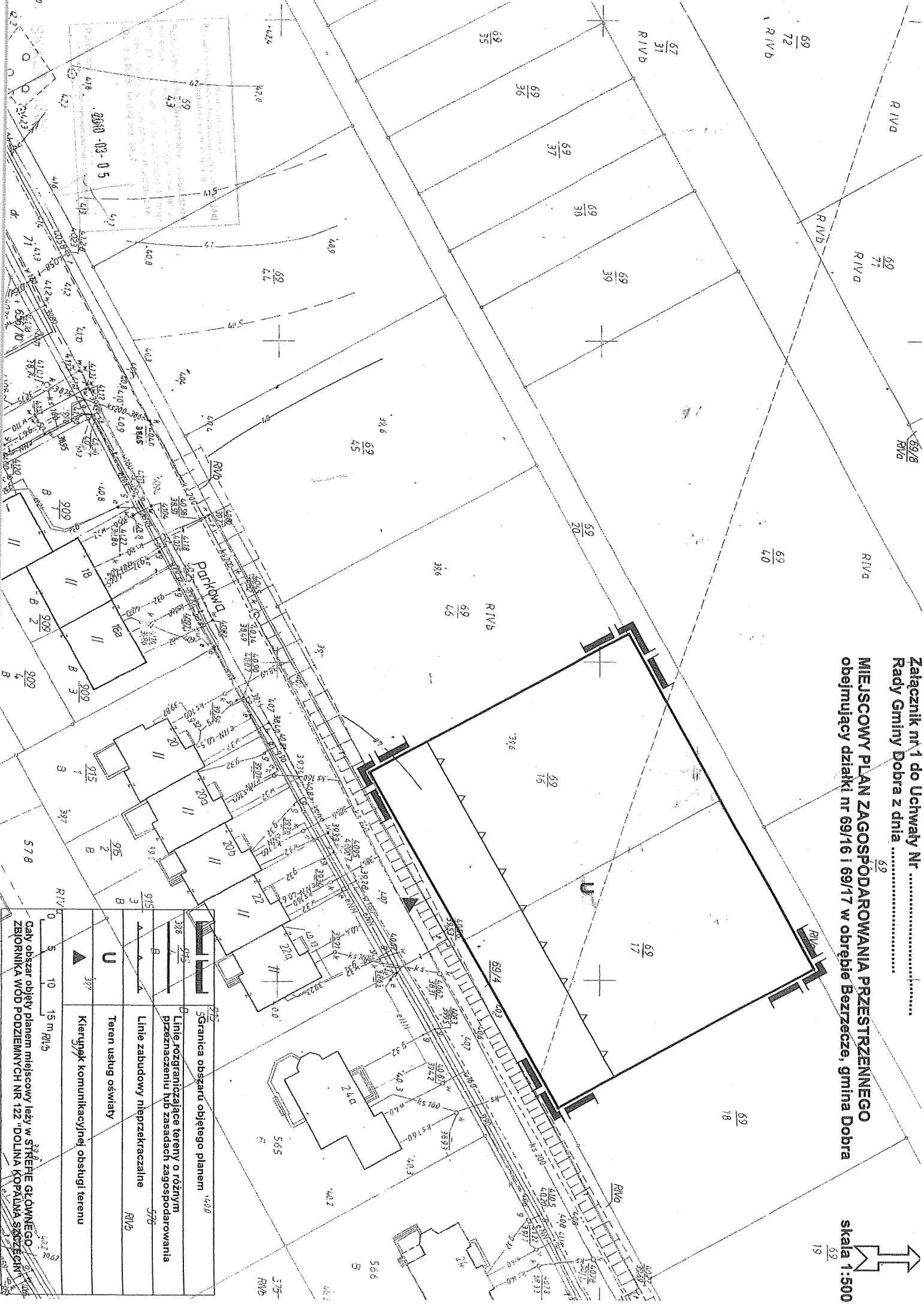
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Dobra.

*wzgodni
Hawcy*

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Gminy Dobra z dnia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 obejmujący działki nr 69/16 i 69/17 w obrębie Bezrzeczce, gmina Dobra

skala 1:500
 19



	Granica obszaru objętego planem	400
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania	576
	Linie zabudowy nieprzeznaczalne	R1/b
	Teren usług oświetla	
	Kierunek komunikacyjnej obsługi terenu	
	Gały obszar objęty planem miejscowy leży w STRĘPIE GŁÓWNEGO ZEIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 122 "DOLINA KOPALNA SZCZĘCINA"	

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Dobra rozstrzyga co następuje:

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Dobra uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Dobra podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Dobra.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XL/ /10
Rady Gminy Dobra
z dnia 9 września 2010 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, gmina nie poniesie wydatków finansowych z budżetu gminy na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR XL / / 10 RADY GMINY DOBRA Z DNIA 9 września 2010 roku w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Bezrzecze, działki nr 69/16 i 69/17.

Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Bezrzecze przyjętym Uchwałą Nr III/47/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 30 stycznia 2003 r. Nr 3, poz. 68) została sporządzona na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Od czasu sporządzenia zmiany planu weszła w życie Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza zmiana planu nastąpiła w takim trybie w jakim jest uchwalany plan miejscowy (art. 27 ustawy). Zakres zmiany planu zawiera elementy określone w art. 15, ust. 2 ustawy . Integralną częścią zmiany planu jest prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Prace planistyczne zawierają ekofizjografię, a plan, w trybie sporządzania i zakresie, uwzględnia wymogi Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227).

Uchwała Nr XXXIV/513/10 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Bezrzecze dotyczy terenu położonego w granicach zmiany planu, o którym mowa powyżej oznaczonego symbolem 1MJ/U. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy jest zmiana przeznaczenia terenu objętego planem z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na usługę oświatową.

W Studium i w waloryzacji przyrodniczej nie włączono objętego zmianą planu obszaru do terenów o istotnych walorach kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych i nie wprowadzono zakazu zabudowy.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w strefie zwykłej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 „Dolina Kopalna Szczecin” , dokumentacja została zatwierdzona decyzją MOŚZNiL nr DG kdh/BJ/489-6153/98 z dnia 23.12.1998 r. W ustanowionej strefie obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w celu ochrony wartościowych zasobów wodnych. Stosownie do przedmiotu planu miejscowego jedynym ograniczeniem z tego tytułu jest odprowadzenie ścieków nie oczyszczonych bądź oczyszczonych w stopniu niewłaściwym do wód powierzchniowych i podziemnych. Plan miejscowy przewiduje odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Redlicy.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dano okazję do udziału społeczeństwa w opracowaniu dokumentu ogłaszając o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy oraz o sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, zgodnie z art. 40 ustawy. W przewidzianym ustawą terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Zgodnie z art. 53 ustawy, Wójt Gminy Dobra wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego. Uzgodnienia, w których został określony zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla potrzeb planu miejscowego, zostały uwzględnione w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą uzyskał wymagane pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach. Na obecnym etapie prognoza oddziaływania na środowisko wykazała brak konieczności analizowania realizacji postanowień projektu planu (monitoringu). Postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko nie przeprowadzono, ponieważ nie stwierdzono możliwości znaczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko na skutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Integralną część uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;

- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra”;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W planie zostały ustalone warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska ze szczególnym uwzględnieniem kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy, gospodarki wodnej, odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami i komunikacji .

Rozwiązania planistyczne są zgodne z ustaleniami przyjętego Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w którym obszar objęty zmianą planu położony jest na terenach rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.


Teresa Dera

(projekt)

Dobra dnia

Rada Gminy Dobra
(w miejscu)

**ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY DOBRA W SPRAWIE ROZPATRZENIA
UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 69/16 I 69/17
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BEZRZECZE, GMINA DOBRA**

Na podstawie art.17, punkt 14 w związku z punktami 11 i 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), przedstawiam Radzie Gminy swoje stanowisko dotyczące uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu miejscowego jak wyżej.

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego, wpłynęły uwagi w formie „oświadczenia” pana Pawła i Marii Wojtczak zamieszkałych ul. Księcia Bogusława X, 5/9; 71-840 Szczecin, którzy są właścicielami działki nr 69/18 przy ul. Parkowej w Bezzreczu.

Wnoszący uwagi nie są właścicielami terenu objętego projektem zmiany planu miejscowego i nie nastąpiło naruszenie prawa ani interesu prawnego, w związku z tym

postanawiam nie uwzględnić przedstawionych uwag

ODNIESIENIE SIĘ DO UWAG

Ad.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie są sporządzane „ raz i na zawsze”, podlegają zmianom i tracą aktualność na skutek procesów demograficznych, ekonomicznych itp. wynikających z tendencji, których nie można było przewidzieć w trakcie sporządzania planów.

Niniejsza zmiana planu miejscowego nie polega na zmianie funkcji terenu. Usługi oświatowe z racji swej definicji zawierają się w tej funkcji mieszkaniowej i są z nią zintegrowane.

W zmienianym planie, ustalenia dla obszaru objętego planem dopuszczają realizację usług wbudowanych w obiekty mieszkalne, nieuciążliwych lub o uciążliwości zamykającej się w granicach własnej działki, są to takie usługi jak usługi handlu, gastronomii, kultury , zdrowia, drobne rzemiosło oraz usługi niematerialne typu gabinety, pracownie, kancelarie).

Podsumowując, bez zmiany planu, także mogłaby powstać jakaś usługa niedogodna dla okolicznych mieszkańców.

Ad.2. Uwaga niezgodna z prawdą. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i sposobie i terminie składania uwag zostało zamieszczone zgodnie z wymogami art. 17, punkty 10 i 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Insynuacja dotycząca „celowo wybranego terminu” wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w „okresie wakacyjnym” jest niedopuszczalna. Pory roku nie mają żadnego wpływu na proces sporządzania planu. W okresie „nie wakacyjnym” od 11 marca do 1 kwietnia 2010r. można było składać wnioski do planu (ogłoszenie w prasie, internecie , na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa) i w tym terminie, żaden z mieszkańców Bezzrecza ,a także wnoszący teraz uwagi, nie złożył wniosków do planu.

Ad.3. Zmieniany plan przeznaczał obszar niniejszego projektu zmiany planu na cele mieszkaniowe z usługami nieuciążliwymi i kwalifikacja ta nie została w sposób znaczący zmieniona. Zatem status formalny działki nie ulega zmianie, a uszczegółowienie i doprecyzowanie rodzaju usługi nieuciążliwej nie stanowi zmiany w warunkach korzystania z nieruchomości właściciela działki sąsiedniej tj. wnoszącego uwagi. Ewentualne zmiany w wartości nieruchomości nie wynikają zatem z przedmiotowej zmiany planu.

Ad.4. Do zmiany planu miejscowego przystąpiono mając na względzie to, iż każdy ma prawo do zagospodarowania terenu na określony cel do którego ma tytuł prawny, jeśli przepisy odrębne nie sprzeciwiają się temu, a zmiana nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, a więc zgodnie z prawem budowlanym, dotyczy to w szczególności :

- a) zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- b) ochrony przed pozbawieniem:
 - możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,
 - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- c) ochrony przed uciążliwością powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- d) ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

Żadne z powyższych zagrożeń nie występuje, a na etapie projektu budowlanego wykazywane są szczegółowe rozwiązania uzgadniane z organami właściwymi do uzgadniania na podstawie przepisów odrębnych.

Dopuszczalny poziom hałasu w obrębie zabudowy mieszkaniowej określają stosowne normy, które muszą na etapie sporządzania projektu budowlanego i użytkowania obiektu być uwzględniane.

Uwagi są jedynie subiektywnym odczuciem nie znajdującym uzasadnienia w określonym stanie prawnym. Możliwość zwiększenia na ulicy ruchu pojazdów, w żadnym razie nie wiąże się z interesem prawnym wnoszącego uwagi.

Ad.5. Przypuszczanie co będzie, gdy nie jest odpowiednią formą merytorycznej dyskusji.

Ad. Propozycja. Rozwój osiedla w paśmie Wołczkowo – Bezrzecze wymusza jednoczesną a nawet wyprzedzającą realizację infrastruktury społecznej (usługi oświatowe, zdrowia itp.) związanej bezpośrednio z funkcją mieszkaniową.

Potrzeby w zakresie usług oświatowych są duże. Planowana zabudowa mieszkaniowa stanowi ca 600 działek czyli ca 2000 osób. Istniejąca liczba mieszkańców Wołczkowa i Bezrzecza to ca 1800 osób. Korzystając z prognozy GUS można zakładać, że w perspektywie do 2030 r. będzie istniała konieczność zapewnienia miejsc w usługach oświatowych dla ca 400 dzieci w wieku od 3 do 12 lat.

W stanie istniejącym jest jedno małe przedszkole prywatne i szkoła podstawowa z przedszkolem w Bezrzeczu i jedno przedszkole w Wołczkowie.

Wszystkie rezerwy przeznaczone w planach na cele oświatowe w tym rejonie zostają utrzymane.

Realizacja usług oświaty w lokalizacji wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym jest w chwili obecnej niemożliwa – brak infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej.

Właściciele nabyli działki z myślą o szybkiej realizacji usług oświatowych, a Rada Gminy Dobra zaaprobowała to zamierzenie podejmując Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego.

PODSUMOWANIE

Do wniesienia uwagi nie legitymuje stan jedynie „zagrożenia naruszeniem”, w uwagach winno być wykazane, w jaki sposób doszło do naruszenia chronionego prawem interesu osoby wnoszącej uwagi.

Planując i projektując struktury przestrzenne trzeba mieć na uwadze dobro publiczne i interes zbiorowości.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są stanowione w złożonej procedurze zapewniającej wszystkim zainteresowanym prawo do wystąpienia, z punktu widzenia praw jednostki istotne znaczenia ma fakt, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowione są przez rady gminy, a więc organy posiadające demokratyczną legitymację do sprawowania władzy publicznej opartej na powszechnych i wolnych wyborach.

Wójt Gminy Dobra

Nieuwzględnienie uwag nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego (art. 7 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717).

Do wiadomości:

Państwo Paweł i Maria Wojtczakowie, ul. Księcia Bogusława X, 5/9; 71-840 Szczecin

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W OBRĘBIE GEODEZYJNYM
BEZRZECZE DZIAŁKI NR 69/16 I 69/17 GMINA DOBRA**

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie geodezyjnym
Bezrzecze działki nr 69/16 i 69/17 gmina Dobra

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 3 do Uchwały Nr		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	02.08.2010r.	Paweł i Maria Wojtczak ul. Księża Bogusława X, 5/9; 71-840 Szczecin	W załączeniu	Obszar objęty planem działki nr 69/16 i 69/17	Usługi oświaty w zakresie edukacji elementarnej.		X				

Załączniki:

1. Uwagi – Oświadczenie

Wójt Gminy Dobra

7200-2/10

Paweł, Maria Wojtczak
ul. Księcia Bogusława X 5/9
71-840 Szczecin

Szczecin 23.07.2010r.

URZĄD GMINY w Dobrej	
Wpł. dn.	02 SIE. 2010
L. dz.	4237
podpis	p. Haimanowicz

6566 Proszę przedstawić p. Wójc
Oświadczenie p. Wójc Auu.

My właściciele działki na Bezrzeczu nr 69/18 przy ulicy Parkowej , po zapoznaniu się z uchwałą (projekt) z dnia 28.06.2010 w sprawie zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmująca działki 69/16 i 69/17 i po przeprowadzonej rozmowie z Wójtem gminy, inwestorem, projektantami a mieszkańcami ulicy Parkowej w urzędzie Dobra dnia 21.07.2010 na temat zmiany planu zagospodarowania ww. działek z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług oświaty, stanowczo protestujemy i nie zgadzamy się z zamiarem budowy przedszkola na tych działkach.

Po pierwsze:

czujemy się oszukani przez gminę Dobra, ponieważ kupując działkę w listopadzie 2009 roku ,będąc wielokrotnie w gminie w tym czasie nie wspomniano nic o zamiarach budowy w tym miejscu przedszkola, przedstawiano nam istniejący plan zagospodarowania tego terenu jako tylko i wyłącznie pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna z działalnością nieucieżliwą, dodatkowo zapewniano nas iż jest w planie budowa przedszkola lecz na działce oddalonej od ulicy Parkowej o kilkaset metrów w kierunku Wołczkowa na działkach 69/22 lub 69/11 w związku z powyższym zdecydowaliśmy się na zakup działki z myślą o budowie domu w cichej, spokojnej okolicy.

Po drugie:

Na zebraniu dnia 21.07.2010 w gminie Dobra w ww. sprawie dowiedzieliśmy się że termin składania sprzeciwu, uwag w tej sprawie już upłynął, ponieważ minęło już dwa tygodnie od podania do publicznej wiadomości powyższej uchwały (ogłoszenie w Gazecie Wyborczej) a zebranie z mieszkańcami w powyższej sprawie wyznaczono już po tym terminie (21.07.2010) gdzie już rzekomo nie mamy możliwości składania uwag, sprzeciwu a to dopiero pierwsze spotkanie w tej sprawie na którym mieliśmy możliwość zapoznania się z planami gminy na temat budowy przedszkola przy ulicy Parkowej i wypowiedzenia się w powyższej sprawie. Poza tym w okresie od 01.07.2010 do dnia 20.07.2010 przebywaliśmy na urlopie ,poza miastem i nie mieliśmy możliwości zapoznania się wcześniej ze sprawą i ewentualnym zgłoszeniem sprzeciwu. Jesteśmy przekonani, iż władze gminy celowo wybrały ten termin ,wiedząc iż w okresie wakacyjnym większość mieszkańców będzie nieobecna w tym okresie co uniemożliwi im zapoznanie się ze sprawą a w rezultacie zgłoszenia ewentualnych uwag co do budowy w tym miejscu przedszkola. Uważamy także, iż ze względu na okres wakacyjny poza publikowaniem uchwały w mediach (gazeta wyborcza) bardzo godne i uczciwe by było poinformować mieszkańców przynajmniej w bezpośrednim sąsiedztwie działek 69/17 , 69/16 o planowanej inwestycji drogą telefoniczną bądź listownie. (to tylko kilka adresów). Mamy nadzieję, iż w przyszłości w przypadku planowania tak poważnych inwestycji komunikacja z mieszkańcami będzie bardziej skuteczna.

Po trzecie:

Jesteśmy przekonani, iż zmiany planu zagospodarowania terenu z zabudowy jednorodzinnej na teren usług oświaty (budowa przedszkola, szkoły) w bezpośrednim sąsiedztwie z naszą działką znacząco wpłynie na utratę wartości naszej nieruchomości a w przyszłości utrudni to sprzedaż domu.