

PROTOKÓŁ

z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Dobra wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ze spotkania otwartego, które odbyło się 4 marca 2026 r.

1. Informacja o spotkaniu otwartym

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt. 2 oraz ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w dniu 4 marca 2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego Gminy Dobra, sporządzanego w zakresie zgodnym z Uchwałą nr XLVI/610/2023 Rady Gminy Dobra z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Dobra.

Spotkanie otwarte zostało przeprowadzone na podstawie ogłoszenia Wójta Gminy Dobra o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy Dobra wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z 24.02.2026 r., które zostało opublikowane na stronie [www.bip.dobraszczecinska.pl/Strona główna /Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne/ Plan ogólny Gminy Dobra oraz na stronie www.dobraszczecinska.pl/wiadomosc/konsultacje-spoeczne-dotyczace-planu-ogolnego-gminy-dobra-26022514](http://www.bip.dobraszczecinska.pl/Strona_główna/Planowanie_i_zagospodarowanie_przestrzenne/Plan_ogólny_Gminy_Dobra_oraz_na_stronie_www.dobraszczecinska.pl/wiadomosc/konsultacje-spoeczne-dotyczace-planu-ogolnego-gminy-dobra-26022514)

Spotkanie otwarte dotyczące projektu planu ogólnego Gminy Dobra wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się **4 marca 2026 r.** o godzinie 17.00 w Publicznej Szkole Podstawowej w Bezzreczu, przy ul. Górnej 3, w Bezzreczu na sali gimnastycznej, w formie stacjonarnej, bez wykorzystania środków porozumiewania się na odległość. Spotkanie otwarte odbyło po godzinach pracy Urzędu Gminy Dobra. Na spotkaniu z wykorzystaniem projektora i rzutnika zaprezentowany został projekt planu ogólnego – część graficzna.

2. Lista obecności:

- 1) Wójt Gminy Dobra-Magdalena Zagrodzka;
- 2) Zastępca Wójta-Paweł Malinowski;
- 3) Zastępca Wójta-Iwona Kłosowska;
- 4) Kierownik Wydziału ds. Rozwoju-Zofia Wajda;
- 5) Inspektor w Wydziale ds. Rozwoju - Magdalena Kurowska-Owsianik;
- 6) Inspektor w Wydziale ds. Rozwoju-Angelika Śliwińska;
- 7) Główny projektant, Ewa Mieloch - M&R Biuro Projektów Mieloch Sp. z o.o. z Poznania;
- 8) Interesariusze planowania przestrzennego (mieszkańcy, właściciele nieruchomości, przedsiębiorcy), zgodnie z listą obecności było obecnych 296 osób. Zainteresowanych osób było więcej, ponieważ nie wszyscy wpisali się na listę obecności.

3. Głos na spotkaniu zabrali:

- 1) Kierownik Wydziału ds. Rozwoju-Zofia Wajda otworzyła spotkanie otwarte wprowadzając w przedmiot spotkania, przywitała przedstawicieli Urzędu Gminy Dobra, głównego projektanta planu ogólnego oraz wszystkich przybyłych na spotkanie. Następnie głos zabrał główny projektant Pani Ewa Mieloch, która poprzez prezentację multimedialną, omówiła podstawowe kwestie związane z planem ogólnym gminy:

- przedstawiła zakres regulacji ustawowych i podstawy prawnej planu ogólnego na podstawie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw, która weszła w życie 24 września 2023 r. plan ogólny jako akt prawa miejscowego, który zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- wskazała formę planu ogólnego – brak wersji papierowej, wyłącznie cyfrowa, gdzie sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej;

2) omówiła procedurę planistyczną sporządzania planu ogólnego;

3) wyjaśniła, czym jest uzasadnienie do planu ogólnego;

4) przedstawiła regulacje związane z obszarem uzupełnienia zabudowy, na podstawie których będą wydawane decyzje o warunkach zabudowy oraz regulacje związane z zapotrzebowaniem na nową zabudowę i chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wyjaśniła, iż kolejnym czynnikiem wynikającym z ustawy, iż tereny o funkcji mieszkaniowej należy zbilansować, czyli jakie istnieje zapotrzebowanie w gminie na nowe tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej, wyjaśniła jak oblicza się możliwość wyznaczenia nowych terenów o funkcji mieszkaniowej oraz wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy;

5) zaprezentowała podział planu ogólnego na 13 stref planistycznych i wchodzących w ich skład profili funkcjonalnych – podstawowych i dodatkowych, oraz ustalonych parametrach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniane w warunkach zabudowy oraz przy sporządzaniu planów miejscowych;

6) przedstawiła kwestie związane bezpośrednio z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego gminy Dobra:

- przy projektowaniu stref planistycznych kierowano się zasadą przeniesienia ustaleń z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; przy wyznaczaniu stref zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego nie uwzględnia się wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę;

- w wyznaczonych strefach otwartych (SO) jako profil funkcjonalny dodatkowy wprowadzono wyłącznie teren zieleni urządzonej, wykluczając możliwość realizacji elektrowni wiatrowej, elektrowni słonecznej, elektrowni geotermalnej, elektrowni wodnej oraz biogazowni;

- jako strefę infrastrukturalną (Si) wskazano istniejący układ komunikacyjny o klasie drogi zbiorczej, gminne powiatowe.

Główny Projektant przypomniał, że uwagi do projektu planu ogólnego można zgłaszać w nieprzekraczalnym terminie trwania konsultacji społecznych do 27.03.2026 r. na udostępnionym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii formularzu.

4. Kolejna część spotkania dotyczyła dyskusji z uczestnikami spotkania.

Ogólne zagadnienia oraz uwagi poruszane na spotkaniu przez osoby zainteresowane, wraz z odniesieniem się do nich przez stronę odpowiedzialną za przygotowanie projektu planu ogólnego.

1) zapytanie o aktualność mapy, na okres przedstawienia projektu planu ogólnego do konsultacji społecznych - wyjaśnienie projektanta, iż mapa została pobrana ze Starostwa Powiatowego w Policach w sierpniu 2025 r., która powinna być aktualna przed wystąpieniem do opiniowania i uzgadniania z organami i instytucjami; zapytanie o aktualizację mapy po

konsultacjach społecznych w kontekście zmiany klasyfikacji gruntów klasy III na inny i możliwości wyznaczenia na tych terenach obszaru uzupełnienia zabudowy - wyjaśnienie projektanta, iż nie przewiduje się aktualizacji mapy ewidencji gruntów i budynków przed uchwaleniem przez radę gminy planu oraz informacja o składaniu uwag wraz z potwierdzeniem zmiany klaso żytku gruntu.

2) zarzuty mieszkańców o wyznaczenie bardzo dużego obszaru strefy otwartej na terenie gminy-wyjaśnienie projektanta, iż strefy funkcjonalne związane z zabudową mieszkaniową można wyznaczyć na terenach gdzie występuje istniejąca zabudowa oraz plan miejscowy z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, jeżeli brak jest zabudowy na danym terenie oraz teren nie znajduje się obszarze uzupełnienia zabudowy, nie ma możliwości wprowadzenia strefy planistycznej z zabudową mieszkaniową.

3) zapytanie o wydane warunki zabudowy na dużą działkę, która uległa podziałowi na kilkanaście mniejszych działek na podstawie przedmiotowej decyzji oraz problemy z uzyskaniem pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy na nowo wydzielone działki, ze względu na mniejszy zasięg terenu analizowanego, w którym brak jest istniejącej zabudowy-wyjaśnienie projektanta, iż teren analizowany zależy od wielkości działki, który swoim zasięgiem powinien obejmować istniejącą zabudowę, aby spełnić jedną z przesłanek zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) w większej części spotkania było wiele pytań dotyczących procedowanego planu miejscowego na obszar gminy Dobra, mającego na celu ustalenie przeznaczenia pod tereny rolne i leśne, oraz wynikającą z powyższego faktu problematyką zawieszania postępowań o ustaleniu warunków zabudowy na 18 miesięcy na podstawie ustawy planistycznej, na terenach objętych projektem miejscowego planu; zapytania interesariuszy o zasadność procedowania projektu planu miejscowego, o terminy jego uchwalenia; w powyższej kwestii wyjaśnień udzielał Zastępca Wójta-Paweł Malinowski oraz Wójt Gminy Dobra-Magdalena Zagrodzka; poruszana problematyka przedmiotowego projektu planu miejscowego nie była związana z tematyką spotkania otwartego, która dotyczyła zagadnień związanych z projektem planu ogólnego;

5) interesariusze wyrazili swoje obawy o ważność wydanych decyzji o warunkach zabudowy w przypadku uchwalenia planu ogólnego ze strefą otwartą-wyjaśnienie projektanta, iż uchwalenie planu ogólnego, nie powoduje wygaszenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy, natomiast w przypadku uchwalenia planu ogólnego w trakcie toczącego się postępowania o wydanie przedmiotowej decyzji, takie postępowanie jest kontynuowane na zasadach, które obowiązywały przed wejściem w życie planu ogólnego, czyli nie będzie badana zgodność wydanej decyzji z planem ogólnym;

6) zapytanie o drogę krajową nr 10 na odcinku od węzła Zachodniego obejścia drogowego Szczecina węzeł Dołuje do granicy państwa, przejście graniczne w Lubiesznie, nie zostało wyznaczone jako strefa komunikacyjna w projekcie planu ogólnego -wyjaśnienia projektanta, iż na etapie uzgodnień z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, która wskazała usunięcie strefy komunikacyjnej z uwagi na brak planów inwestycyjnych dla tego odcinka drogi na czas uzgodnienia projektu planu ogólnego.

Po zakończeniu oficjalnej części spotkania została rozpoczęta część pytań indywidualnych, podczas których interesariusze mogli zapytać o konkretną nieruchomość lub zagadnienie bezpośrednio ich dotyczące. Spotkanie otwarte zakończyło się o godzinie 20.30.

Protokół sporządzony w dniu 4 marca 2026 r. przez Inspektora w Wydziale ds. Rozwoju Magdalenę Kurowską-Owsianik.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu (lista nie jest udostępniona do publicznego wglądu)

Dobra dnia 4 marca 2026 r.

INSPEKTOR

mgr Magdalena Kurowska-Owsianik

.....
(Podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT

Magdalena Zagrodzka

.....
(podpis Wójta Gminy Dobra)