

PROTOKÓŁ

**z dyżuru projektanta w ramach konsultacji społecznych przeprowadzonych
w Urzędzie Miejskim w Dobrzanach dnia 20.04.2026 r.
dotyczącego projektu planu ogólnego gminy Dobrzany.**

Niniejszy protokół stanowi dokumentację przebiegu dyżuru projektanta, którego celem była konsultacja rozwiązań przyjętych w projekcie Planu Ogólnego Gminy Dobrzany. Integralną część niniejszego protokołu stanowi lista obecności zawierająca podpisy uczestników dyżuru.

W trakcie pełnionego dyżuru projektant pozostawał do dyspozycji mieszkańców i zainteresowanych stron. Podczas spotkania omawiane były poszczególne pytania, uwagi oraz wątpliwości osób zgromadzonych, dotyczące konkretnych zamierzeń inwestycyjnych oraz ogólnych kierunków rozwoju gminy.

W odpowiedzi na zapytania uczestników, szczegółowo omówiono między innymi następujące kwestie:

- Analiza wniosku dotyczącego możliwości lokalizacji wieży o wysokości 49,5 m na działce nr 459 obręb Kozy. W toku rozmowy poruszono kwestię dopuszczalności obiektu wysokościowego w tej części gminy oraz potencjalnych ograniczeń wynikających z ochrony krajobrazu.
- Dopuszczalność lokalizacji budynku kancelarii leśniczego na terenach sklasyfikowanych jako pastwiska. Weryfikowano zgodność zamierzenia z projektowanymi strefami planistycznymi.
- Status nieruchomości, na których faktycznie rozpoczęto już prace budowlane przed wejściem w życie nowych przepisów lub wydano decyzje o Warunkach Zabudowy, a które w projekcie Planu Ogólnego zostały ujęte w granicach stref otwartych SO (podlegających restrykcjom w zakresie nowej zabudowy).
- Możliwość wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej/ rekreacji indywidualnej na terenach obecnie niezabudowanych, w ramach działek nr 25, 26, 34/2 oraz części działki 35 w obrębie Krzemień, w kontekście przekrozonego wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
- Przyczyny zmiany przeznaczenia terenu względem poprzednich wersji projektu Planu z etapu opiniowania i uzgadniania, dla działki nr 177 w obrębie Bytowo. Właścicielka wskazała, że działka ta, w projekcie zlokalizowana była w ramach strefy otwartej SO o dodatkowym profilu funkcjonalnym „teren elektrowni słonecznej”. Wyjaśniono, że na etapie uzgodnień projektu planu RDOŚ wniósł o pozostawienie działki w strefie otwartej SO bez dodatkowych profili funkcjonalnych.
- Analiza zmiany przeznaczenia dla działki 190 obręb Bytowo ze strefy produkcji rolniczej SR na strefę usług SU lub strefę zieleni i rekreacji SN.

- Omówienie kwestii technicznej dotyczącej granic obszaru uzupełniania zabudowy 51OUZ oraz strefy 34SU, na części działki 168/6 obręb Bytowo, w tym ewentualną możliwość rozszerzenia strefy oraz obszaru uzupełniania zabudowy, tak aby możliwa była odbudowa zabytkowej oranżerii.
- Analiza zasadność braku ujęcia działek nr 9 i 10 obręb 2 miasta Dobrzany w strefie umożliwiającej realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kontekście istniejącej infrastruktury technicznej (pełne uzbrojenie oraz oświetlenie w przylegającej drodze). Wyjaśniono sposób wyznaczania stref związanych z zabudową mieszkaniową, w kontekście braku obszaru uzupełniania zabudowy OUZ (oraz braku możliwości jego powiększenia) w ramach działek oraz przekroczonego wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
- Dyskusja w sprawie braku uwzględniania wniosku właścicieli dotyczącego wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową w projekcie Planu Ogólnego w ramach działki 26/6 obręb Sierakowo. Wyjaśniono sposób wyznaczania stref związanych z zabudową mieszkaniową, w kontekście braku obszaru uzupełniania zabudowy OUZ (oraz braku możliwości jego powiększenia) w ramach działki oraz przekroczonego wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, co nie pozwoliło na wyznaczenie nowej strefy z zabudową zagrodową.
- Omówienie przyczyn wyznaczania stref otwartych SO o dodatkowym profilu funkcjonalnym „teren elektrowni słonecznych” na obszarze gminy oraz zasad wydawania decyzji o Warunkach Zabudowy dla instalacji fotowoltaicznych po uchwaleniu Planu Ogólnego.
- Przyczyny wyznaczenia strefy otwartej SO w ramach części działek 121/4 oraz 119 obręb Ognica oraz możliwości wskazania w ramach działek strefy produkcji rolniczej SR w związku z prowadzoną działalnością rolniczą.
- Analiza możliwości wskazania strefy umożliwiającej realizację zabudowy mieszkaniowej bądź rekreacji indywidualnej w ramach działki 58/3 obręb Krzemień zamiast strefy otwartej SO. Wyjaśniono sposób wyznaczania stref związanych z zabudową mieszkaniową, w kontekście braku obszaru uzupełniania zabudowy OUZ (oraz braku możliwości jego powiększenia) w ramach działek oraz przekroczonego wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Uczestnicy dyżuru zostali poinformowani o możliwości składania formalnych uwag do projektu Planu Ogólnego Gminy Dobrzany w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11 maja 2026 r.

Z up. BURMISTRZA
Fabís
Oktawia Fabís
Podinspektor

LISTA OSÓB UCZESTNICZĄCYCH W DYŻURZE PROJEKTANTA
w dniu 20.04.2026 r.
dotyczącego projektu planu ogólnego gm. Dobrzany

LP.	IMIĘ NAZWISKO	PODPIS
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

11	
12	

13.

14.

15.

16.