

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego dotyczącego projektu Planu ogólnego gminy Raczki

(nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

Protokół sporządzony w dniu **13-08-2026** w **Urzędzie Gminy Raczki**, Plac Kościuszki 14, 16-420 Raczki

(data: dzień-miesiąc-rok)

(nazwa urzędu)

przez: Wójta Gminy Raczki – **Piotra Gajdę**

(imię i nazwisko, stanowisko służbowe)

Na podstawie art. 8i ust. 7 w związku z art. 8i ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w dniu **13-08-2026** w Sali widowiskowo-koncertowej w Raczkach, Plac Kościuszki 37, 16-420 Raczki odbyło się spotkanie otwarte dotyczące

projektu Planu ogólnego gminy Raczki

(nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

Spotkanie rozpoczęło się o godzinie 16:00 a zakończyło o godzinie 18.25.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1) **Piotr Gajda – Wójt Gminy Raczki**

(imię i nazwisko lub nazwa organu lub instytucji)

Zagadnienia poruszone w dyskusji: Pan Wójt przywitał zebrane osoby oraz przekazał głos autorowi projektu planu mgr inż. arch. Katarzynie Jabłońskiej.

2) **mgr inż. arch. Katarzyna Jabłońska – autor projektu planu**

(imię i nazwisko lub nazwa organu lub instytucji)

Zagadnienia poruszone w dyskusji: mgr inż. arch. Katarzyna Jabłońska zaprezentowała prezentację na temat projektu Planu ogólnego gminy Raczki. Omówiła po krótko strukturę dokumentu. Wyjaśniła, że obecnie trwają konsultacje społeczne ww. projektu. Każdy zainteresowany może się z projektem zapoznać w tut. Urzędzie jak również na stronie internetowej BIP zarówno z projektem jak i uzasadnieniem do projektu oraz prognozą oddziaływania na środowisko. Zwróciła uwagę na wagę projektu planu w formie cyfrowej, omówiła metodę wyznaczania poszczególnych typów stref planistycznych. Wydzielono w obszarze gminy 1018 stref. Podkreśliła, że ustalenia zawarte w projekcie zostały opracowane z uwzględnieniem, w maksymalnym możliwym zakresie, złożonych wniosków właścicieli/władających gruntów i podkreśliła fakt, że na terenie gminy obowiązują mpzp, które wyznaczają liczne tereny związane z zamieszkaniem, które w znacznej części stanowią rezerwę terenów budowlanych i nie są jeszcze zabudowane. Wyliczone zapotrzebowanie na tereny związane z funkcją mieszkaniową w skali gminy Raczki określono na 1000 osób. Chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych w strefach związanych z funkcją mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych już obecnie przekracza zapotrzebowanie wyliczone zgodnie z metodą wskazaną w ustawie o planowaniu i w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy, co uniemożliwia w sposób jednoznaczny wyznaczanie całkowicie nowych stref związanych z funkcją mieszkaniową. Jedynym sposobem uwzględniania wniosków i ewentualnych uwag na etapie konsultacji jest ograniczone powierzchniowo zwiększanie wyznaczonych obszarów uzupełniania zabudowy. Projektant omówiła uzgodnienia projektu planu ogólnego m.in. w zakresie ochrony przyrody a także uwarunkowania i ograniczenia wynikające z istniejących elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Nadmieniła

o uwarunkowaniu wynikającym z realizowanych obecnie 3 elektrowni wiatrowych. Omówiła zasadę wyznaczania stref na przykładzie fragmentu wsi Dowspuda oraz znaczenie występujących powierzchniowych siedlisk Natura 2000.

3) Piotr Gajda – Wójt Gminy Raczki

(imię i nazwisko lub nazwa organu lub instytucji)

Poinformował o braku możliwości, ale też braku zasadności odstąpienia od obejmowania strefami związanymi z zabudową terenów lotniskowych i mieszkaniowych wynikających z obowiązujących planów miejscowych a wyznaczonych w sposób „nietrafiony” w obszarze gminy. Blokują one obecnie niestety rozwój zabudowy w innych częściach gminy.

4) mgr inż. arch. Katarzyna Jabłońska – autor projektu planu

(imię i nazwisko lub nazwa organu lub instytucji)

Poinformowała, że w poprzednim tygodniu odbył się zorganizowany Dyżur projektanta, w przyszłym tygodniu odbędzie się kolejne spotkanie – drugi Dyżur projektanta w formie tradycyjnej oraz jeszcze jest możliwość zapisania się na dyżur projektanta w formie on-line.

W spotkaniu wzięło udział 17 mieszkańców z gminy Raczki, w tym Wójt.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

1) Mieszkaniec wsi Franciszkowo

Zagadnienia poruszone w dyskusji: głos w dyskusji dotyczy elektrowni wiatrowych w obrębie geod. Bakaniuk, który praktycznie wyklucza wsie Franciszkowo, Józefowo i Bakaniuk, mieszkaniec przekazał do dołączenia do protokołu Oświadczenie i wnioski, oraz wniósł o potwierdzenie odbioru i ustosunkowanie się.

2) mgr inż. arch. Katarzyna Jabłońska – autor projektu planu

Poprosiła o zreferowanie treści pisma i zachęciła do dyskusji w szerszym gronie osób zebranych na spotkaniu.

3) Mieszkaniec wsi Franciszkowo

Zagadnienia poruszone w dyskusji: wyznaczona w planie strefa od wiatraków jest bezprawna, z decyzji o pozwoleniu na budowę dla wiatraków wynika, że dla realizowanych tu wiatraków obowiązują strefy hałasu wynikające z dokumentów i nie wskazują one na 700 m – takie wskazanie w planie ogólnym jest bezprawne i niezgodne z wydanymi decyzjami zezwalającymi na lokalizację wiatraków. Wydana decyzja Wojewody mówi, że pozwolenie wydane jest na starych zasadach i pod warunkiem, że dźwięk nie będzie większy przy domach jak 40 dB w nocy, 45 dB w dzień – tylko i wyłącznie. Wiatraki lokalizowane są na starych zasadach i takie przepisy tu obowiązują. Czy z planu ogólnego wynika, że można wiatraki lokalizować wszędzie? Jeżeli chodzi o istniejącą zabudowę, to proszę zauważyć, że ona się znajduje w różnych odległościach od elektrowni, również i w odległościach mniejszych. Dlaczego strefa hałasu sięga w planie ogólnym aż za drogę?

Odpowiedzi udzieliła autor projektu planu: Odpowiadając na te wątpliwości poinformowała, że w planie ogólnym nie wskazywano na izofony ani strefy hałasu, strefa wskazana w części graficznej uzasadnienia jest pomocnicza dla wyjaśnienia zasięgu od wiatraków, istotnego przy wyznaczaniu stref związanych z zamieszkaniem w związku z dopuszczonym w tym przypadku powiększeniem obszaru uzupełnienia zabudowy, i wynika z przepisów dotyczących inwestycji

w zakresie elektrowni wiatrowych, która ustala wzajemne zasady i dopuszczenia lokalizacji budynków o funkcji mieszkaniowej w stosunku do elektrowni wiatrowych; dodała, że wszystkie istniejące siedliska rolnicze zostały w planie ogólnym uwzględnione. Zwróciła uwagę na przepisy przejściowe do ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, które dawały możliwość opracowywania planów miejscowych przewidujących budynki mieszkaniowe w odległościach mniejszych niż 10-cio krotna odległość elektrowni od budynków mieszkalnych i w owym czasie gminy w sąsiedztwie opracowały takie plany dla wybranych terenów. Regulują te zagadnienia przepisy odrębne, które ulegają zmianie, w ostatnim czasie projekt zmiany ustawy w tym zakresie wskazywał na 500 m. Obecnie przepisy wskazują na odległości nie mniejsze niż 700 m oraz połowy średnicy wirnika wraz z łopatami mierząc od punktu środkowego wieży. W mojej ocenie wyznaczenie nowej strefy związanej z zamieszkaniem w planie ogólnym w tym obszarze skutkowałoby finalnie naruszeniem przepisów prawa. Odległości opisane na 750 m wynikają z dokumentów dotyczących pozwolenia na budowę przesłanego przez Wojewodę na wniosek gminy. POG przewiduje 3 strefy SI w miejscach gruntów klasyfikacji „B” – gdzie stoją wieże elektrowni. Przypadek jest skomplikowany, procedura rozpoczęła się przed zmianą przepisów m.in. w zakresie decyzji środowiskowych; faktem jest, że inwestycja związana z budową elektrowni jest już na końcowym etapie, chociaż obiekt nie jest oddany do użytkowania, pozwolenie na budowę jest w obrocie prawnym.

Odpowiedź uzupełnił Wójt Gminy Piotr Gajda: dodał, że w związku z budową elektrowni były odwołania, wielokrotnie, w tym od pozwolenia na budowę – był podnoszony hałas, ale też kumulacja hałasu. Sprawa rozstrzygana była w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym. Jeżeli byłoby możliwe wyznaczanie terenów dla celów mieszkaniowych w tej strefie to gmina by z tego skorzystała w możliwym zakresie. Również w drodze decyzji administracyjnych. Wójt nie narazi tutaj gminy na koszty, w tym na sam proces odszkodowawczy, jeżeli mieszkańcy pójdą z taką decyzją do starosty, który wyda negatywną decyzję.

Strony dyskusji nie były w stanie dojść do wspólnych wniosków ani wypracować płaszczyzny zrozumienia. Postanowiono zgodnie o dalszym prowadzeniu dyskusji w tym temacie na dyżurze projektanta w dniu 18 sierpnia 2026 r.

4) mgr inż. arch. Katarzyna Jabłońska – autor projektu planu

Zagadnienia poruszone w dyskusji: zachęcając do dalszych pytań rozwinęła temat wydawania decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego. Inwestycje przy budynkach istniejących tj. m.in. rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania w ramach strefy np. SZ czy SJ będzie możliwa, bo decyzja o warunkach zabudowy będzie mogła być wydana bez spełnienia warunku położenia w obszarze uzupełnienia zabudowy, jest to ważne, szczególnie wobec faktu, że obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje niewielką część zabudowań w poszczególnych wsiach, ma limity powierzchniowe, wynikające z analiz omawianych chwilę wcześniej w prezentacji.

5) Właściciel gruntów we wsi Kurianki

Zagadnienia poruszone w dyskusji: właściciel zwrócił się z pytaniem o wyjaśnienie zakresu strefy SZ i możliwość jej powiększenia lub dodania strefy SR na swojej nieruchomości

Odpowiedzi udzieliła autor projektu planu: istniejąca zabudowa i ewidencyjny kontur użytku budowlanego pozwolił na wyznaczenie zaproponowanego zakresu strefy, pomocnicza była też analiza obecnego użytkowania widoczna na ortofotomapach – w tym przypadku jest możliwość wyznaczyć dodatkową strefę związaną z produkcją rolniczą lub skorygować kształt strefy SZ aby jak najbardziej odpowiadał przyszłym potrzebom Pana gospodarstwa rolnego, z tym, że jako autor projektu planu stara się utrzymać zasadę nie powiększania strefy nadmiernie poza kontur budowlany (co do zasady nie przekraczać dwukrotnej jego powierzchni) lub nie

wskazywania obszarów, z których można wydzielić odrębną nieruchomość, umożliwiającą realizację funkcji mieszkaniowej. Oczywiście każdy przypadek jest nieco inny.

6) Właściciel gruntów we wsi Bolesty

Zagadnienia poruszone w dyskusji: mam budynek letniskowy i liczne ograniczenia, m.in. zakaz budowy budynków gospodarczych lub garaży, czy plan umożliwi w mojej lokalizacji zabudowę jednorodzinną?

Odpowiedzi udzieliła projektant planu: tak, ustalona strefa SJ pozwala zmienić obowiązujący mpzp lub opracować nowy plan, który ustali tu tereny zabudowy jednorodzinnej w sposób nie naruszający ustaleń POG. Wejście w życie planu ogólnego to pierwszy etap – musi nastąpić opracowanie planu miejscowego, który zastąpi obecny mpzp.

7) Właściciel gruntów we wsi Raczek

Zagadnienia poruszone w dyskusji: dlaczego strefa SJ została ustalona w taki bezsensowny sposób? po zasięgnięciu opinii niezależnego specjalisty właściciel stwierdził, że niezrozumiałe i krzywdzące jest ustalenie dla działki 404/1. Wyjaśnił, że dokonał podziału nieruchomości w drodze sądowej w ostatnim czasie.

Odpowiedzi udzieliła projektant planu: widoczny w projekcie planu ogólnego kształt strefy SJ wynika z analizy zabudowy i istniejącego podziału geodezyjnego, który, jak pan wskazuje, obecnie uległ zmianie. Faktycznie obecnie wydzielona działka ma niekorzystny udział strefy SJ w stosunku do SO, wpływa to istotnie na jej walory jako działki budowlanej. Można ten zakres skorygować, jeżeli zostanie zgłoszona w terminie uwaga i pozwoli na to dopuszczone limit powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Obecnie wydzielona nieruchomość nie jest zabudowana budynkiem o funkcji mieszkaniowej i jej objęcie strefą SJ jest uzależnione od możliwości jednoczesnego jej objęcia obszarem uzupełnienia zabudowy, a te mają ograniczenia powierzchniowe. (Jednocześnie dokonano sprawdzenia, że nieruchomość zlokalizowana w OCHK nie jest położona w 100m strefie od rzeki). Jest to nowe uwarunkowanie i proponuje się zgłoszenie uwagi w wyznaczonym czasie i w odpowiedniej formie.

8) Właściciel gruntów we wsi Chodźki

Zagadnienia poruszone w dyskusji: właściciel zwrócił się z pytaniem o możliwość korekty granicy strefy SZ na swojej nieruchomości

Odpowiedzi udzieliła projektant planu: podobnie jak przy omawianych wcześniej gruntach w Kuriance, istniejąca zabudowa i ewidencyjny kontur użytku (budowlanego – Br) pozwolił na wyznaczenie zaproponowanego zakresu strefy, pomocnicza była też analiza obecnego użytkowania widoczna na ortofotomapach – w tym przypadku można skorygować kształt strefy SZ, aby jak najbardziej odpowiadał przyszłym potrzebom gospodarstwa rolnego. W tym zakresie powinien Pan złożyć uwagę o poszerzenie strefy, jeżeli niezbędne jest wyznaczenie nieco większych terenów.

9) Właściciele gruntów we wsi Szkocja i Planta

Zagadnienia poruszone w dyskusji: analizowano możliwość korekty granicy strefy SZ i wyznaczania stref SR, SU i SI.

- 10) Właściciele gruntów we wsi Małe Raczki zostali poinformowani o możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (SJ) na jednej ze swoich nieruchomości – położonej obecnie w strefie otwartej (SO), w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, o identycznych uwarunkowaniach w ramach powiększenia OUZ. Właściciele poinformowali o braku faktycznego zabudowania nieruchomości w części przy samej drodze gminnej. Poinformowani zostali o konieczności złożenia uwagi o poszerzenie strefy OUZ i objęcie części nieruchomości strefą SJ.

Wspólnie dyskutowano o zmieniających się przepisach i dużym wyzwaniu dla samorządu w związku z obowiązkiem opracowania planów ogólnych w wyznaczonym terminie, o wadze treści bazy danych w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej i aktualizowanej w Starostwie powiatowym, o decyzjach o warunkach zabudowy wydawanych, wydaje się, w nadmiarze. Zaproszono zebranych do zgłaszania się na rozmowy indywidualne w formie Dyżuru projektanta.

Spotkanie trwało 2 h 25 min.

- III. Uwagi i wnioski zgłoszone w trakcie dyskusji: zgłoszono 1 wniosek formalny

Zgłoszono formalnie pismo „Oświadczenie i wniosek do protokołu z debaty publicznej dotyczącej projektu planu ogólnego gminy Raczki, zawierającą wniosek o „całkowite usunięcie z projektu całej strefy uciążliwości hałasu (promień 750 metrów) dla miejscowości Franciszkowo i Bakaniuk” – pismo stanowi załącznik do protokołu.

W podsumowaniu podkreślono wagę składania uwag i wyrażania swojego stanowiska w kwestii przyszłych ustaleń dokumentów planistycznych.

- IV. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy w przypadku przeprowadzenia dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość: *nie dotyczy*

Protokół zawiera5..... ponumerowanych stron.

.....**Raczki**.....
(miejscowość)

WÓJT
Piotr Gajda

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

..... **13-08-2026**.....
(data: dzień-miesiąc-rok)

WÓJT
Piotr Gajda

.....
(podpis wójta, burmistrza, prezydenta miasta*)

*) Niepotrzebne skreślić.

