

**GMINA KARCZMISKA**



**UZASADNIENIE  
DO PLANU OGÓLNEGO GMINY KARCZMISKA**

**KARCZMISKA**

**LIPIEC 2026 R.**

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3; .....</b>                                                                                | <b>4</b>  |
| <b>II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA; .....</b>                                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>III. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM; .....</b>                                                                                                                                                                              | <b>6</b>  |
| <b>IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM;.....</b>                                                                                                                                 | <b>12</b> |
| 1) polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego; .....                                                                                                                                                                                 | 12        |
| 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa; .....                                                                                                                                                                                                                          | 13        |
| 3) uwarunkowania przestrzenne znajdujące się na obszarze gminy: .....                                                                                                                                                                                                                          | 15        |
| a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, .....                                                                                                                                                                                                                                              | 15        |
| b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału, .....                                                                                                                                                                           | 21        |
| c) obszary gruntów zmeliorowanych,.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 22        |
| d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,.....                                                                                                                                                                                                    | 22        |
| e) strefy ochronne ujęć wody, .....                                                                                                                                                                                                                                                            | 23        |
| f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, .....                                                                                                                                                                                                                                         | 22        |
| g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, .....                                                                                                                                                                                                                        | 23        |
| h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, .....                                                                                                                                                       | 24        |
| i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,.....                                                                                                                                                                                                                                  | 25        |
| j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,..... | 25        |
| k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, .....                                                                                                                                                                                                                                       | 32        |
| l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne, .....                                                                                                                                                                                                                                               | 32        |
| m) obszary ograniczonego użytkowania,.....                                                                                                                                                                                                                                                     | 33        |
| n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, .....                                                                                                                                                                                                         | 33        |
| o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, .....                                                                                                                                                                                                                                         | 33        |

|                                                                                                                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, .....                                                                                                                   | 34        |
| q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,.....                                                                                                                  | 34        |
| r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, .....                                                                                                     | 35        |
| s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego; .....                                                                                                                | 35        |
| <b>V. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU; .....</b> | <b>36</b> |
| <b>VI. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....</b>                                                                                         | <b>42</b> |
| <b>VII. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....</b>                                                                                                                     | <b>43</b> |

**I. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3;**

Plan Ogólny Gminy Karczmiska został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr VI/24/2024 Rady Gminy Karczmiska z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Karczmiska i obejmuje Gminę w jej granicach administracyjnych. Stanowi on podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

| L.p. | Strefy planistyczne:                                                    | Powierzchnia<br>[w ha] | Liczba stref |
|------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|
| 1    | <b>SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną</b> | <b>2,3</b>             | 6            |
| 2    | <b>SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną</b> | <b>106,4</b>           | 113          |
| 3    | <b>SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową</b>                  | <b>1096,6</b>          | 230          |
| 4    | <b>SU - strefa usługowa</b>                                             | <b>37,9</b>            | 50           |
| 5    | <b>SP - strefa gospodarcza</b>                                          | <b>23,6</b>            | 17           |
| 6    | <b>SR – strefa produkcji rolniczej</b>                                  | <b>393,3</b>           | 59           |
| 7    | <b>SI - strefa infrastrukturalna</b>                                    | <b>8,8</b>             | 20           |
| 8    | <b>SN - strefa zieleni i rekreacji</b>                                  | <b>74,3</b>            | 24           |
| 9    | <b>SC - strefa cmentarzy</b>                                            | <b>4,9</b>             | 4            |
| 10   | <b>SG – strefa górnictwa</b>                                            | <b>79,5</b>            | 14           |
| 11   | <b>SO - strefa otwarta</b>                                              | <b>7578,2</b>          | 137          |
| 12   | <b>SK - strefa komunikacyjna</b>                                        | <b>104,8</b>           | 23           |

Gmina Karczmiska w całości objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi, z czego wszystkie obszary zurbanizowane i wskazane do zabudowy posiadają ustalenia w zakresie zasad zabudowy i wskaźników zagospodarowania. Obowiązującymi planami miejscowymi objęty jest obszar o łącznej powierzchni ok. 9511 ha. Zestawienie uchwał dla obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- **plan Nr I** - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Karczmiska - I etap - Uchwała nr XXXIX/216/02 z dnia 9 października 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 146, poz. 3177 z dnia 25.11.2002 r.);
- **plan Nr II** - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Karczmiska - II etap - Uchwała nr IV/19/02 z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 16, poz. 832 z dnia 14.02.2003 r.);
- **plan Nr III** - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska - uchwała nr XIX/131/04 z dnia 26 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 25, poz. 819 z dnia 04.02.2005 r.);
- **plan Nr IV** - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska - uchwała nr XV/102/08 z dnia 15 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 125, poz. 2960 z dnia 05.12.2008 r.);



- **plan Nr V** - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska- uchwała nr XVII/114/08 z dnia 28 listopada 2008 r. Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 18, poz. 632 z dnia 13.02.2009 r.); 5
- **plan Nr VI** - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska - uchwała nr V/29/11 z dnia 24.03.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 82, poz. 1557 z 2011 r.);
- **plan Nr VII** - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska- uchwała nr XXVII/154/2016 z dnia 7 listopada 2016 r.(Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 5662 z 2016 r.);
- **plan Nr VIII** - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska - uchwała nr XLIV/240/2018 z dnia 22 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1971 z 2018 r.);
- **plan Nr IX** - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska - I etap - uchwała nr XLIII/231/2022 z dnia 29 września 2022 r. Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 5033 z 2022 r.);
- **plan Nr X** - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karczmiska - II etap - uchwała nr XLVII/274/2023 z dnia 27 lutego 2023 r. Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 2227 z 2023 r.).

Najważniejszą determinantą wyznaczania stref planistycznych były przeznaczenia terenów określone w ww. planach miejscowych.

Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wykorzystano Strategię Rozwoju Gminy Karczmiska na lata 2023-2030, w szczególności Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wraz z kluczowymi uwarunkowaniami rozwojowymi, który w myśl art. 13b pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi podstawę do określania polityki przestrzennej gminy.

Z uwagi na narzucony Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758) sposób wyznaczania stref planistycznych większość obszarów Gminy Karczmiska znalazła się w zasięgu stref otwartych, bez identyfikacji szczegółowego przeznaczenia pod tereny rolne, łąki nadrzeczne, tereny zieleni nieurządzonej, tereny lasów i tereny wód powierzchniowych (stawy hodowlane). Obszary te będą wymagały wnikliwej analizy przy wyznaczaniu w planach miejscowych sporządzanych na podstawie niniejszego planu ogólnego z uwagi iż w znacznej mierze objęte są różnymi formami ochrony przyrodniczej. Na terenie Gminy nie wydzielano odrębnych stref handlu wielkopowierzchniowego.

Plan ogólny uwzględnia dokumenty regulujące zagadnienia związane z planowaniem przestrzennym opracowanych zarówno na szczeblu gminnym, wojewódzkim, jak i krajowym. Plan ogólny zachowuje i dąży do zachowania oraz ochrony obiektów o szczególnej wartości i znaczeniu dla kultury i historii Gminy, w szczególności zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Czyni to w ramach określonych przywołanym wcześniej rozporządzeniem określając strefy funkcjonalne, profil podstawowy, profil dodatkowy i wskaźniki urbanistyczne.

## **II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA;**

W Planie Ogólnym Gminy Karczmiska dodatkowo wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) mimo iż w całości objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi i w związku z tym nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy. Obszary uzupełnienia zabudowy, wygenerowane zgodnie z zasadami określonymi z Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), nie wymagają wyłączenia z użytkowania rolniczego przy sporządzaniu miejscowych planów lub ich zmian. Ponadto istotną przyczyną zastosowania w planie ogólnym gminy Karczmiska OUZ jest zgodnie z w/w Rozporządzeniem, umożliwienie wyznaczenia nowych stref mieszkaniowych w zasięgu OUZ przy przekroczeniu wyników bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę.

Informacje o budynkach w celu wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy, pozyskano z bazy danych ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Powierzchnia podstawowego OUZ wygenerowana automatycznie wynosi 313,8 ha, zaś powierzchnia o którą można powiększyć OUZ wynosi 112 ha, jednakże z uwagi na wysokie klasy bonitacyjne gruntów, możliwość rozszerzenia OUZ jest bardzo ograniczona. Łącznie zastosowany OUZ (po zastosowanych rozszerzeniach i zmniejszeniach) wyniósł 321 ha.

W obszarze Gminy o charakterze rolniczym nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej z uwagi na brak występowania zwartej struktury miejskiej.

## **III. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM;**

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

### **1) Gminny katalog stref planistycznych**

Plan Ogólny Gminy określa obligatoryjne wskaźniki i parametry urbanistyczne wymagane w ustaleniach dla poszczególnych stref zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się: profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) strefy oraz dla większości stref: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Przy określaniu wartości wskaźników urbanistycznych kierowano się ustaleniami obowiązujących w gminie planów miejscowych oraz stanem istniejącego zagospodarowania, a w przypadku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej również przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami).

| Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (symbol SW) |                                            |                                                                                                                                                                    |                              |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Profil podstawowy                                                       |                                            | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej |                              |                                                   |
| Profil dodatkowy                                                        |                                            | teren handlu wielkopowierzchniowego, teren lasu, teren wód, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej                                  |                              |                                                   |
| Parametry urbanistyczne                                                 |                                            |                                                                                                                                                                    |                              |                                                   |
| Oznaczenie strefy                                                       | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy                                                                                                                             | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
| 1SW – 6SW                                                               | 0,6-1,4                                    | 15%-30%                                                                                                                                                            | od 6,0 m do 16,0 m           | 30%-65%                                           |

| Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (symbol SJ) |                                            |                                                                                                                                                                    |                              |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Profil podstawowy                                                      |                                            | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej |                              |                                                   |
| Profil dodatkowy                                                       |                                            | teren lasu, teren wód, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej                                                            |                              |                                                   |
| Parametry urbanistyczne                                                |                                            |                                                                                                                                                                    |                              |                                                   |
| Oznaczenie strefy                                                      | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy                                                                                                                             | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
| 1SJ – 113SJ                                                            | 0,6-0,8                                    | 15%-35%                                                                                                                                                            | 8,0-9,0 m                    | 30%-50%                                           |

| Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (symbol SZ) |  |                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|--------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Profil podstawowy                                      |  | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej |  |  |
| Profil dodatkowy                                       |  | teren biogazowni, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód, teren                                                                             |  |  |

|                         |                                            |                                        |                              |                                                   |
|-------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
|                         |                                            |                                        |                              | zieleni naturalnej                                |
| Parametry urbanistyczne |                                            |                                        |                              |                                                   |
| Oznaczenie strefy       | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
| 1SZ - 230SZ             | 0,9                                        | 40%                                    | 12,0 m                       | 30%                                               |

| Strefa usługowa (symbol SU) |                                            |                                                                                                                       |                              |                                                   |
|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Profil podstawowy           |                                            | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej |                              |                                                   |
| Profil dodatkowy            |                                            | teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren składów i magazynów, teren wód, teren zieleni naturalnej               |                              |                                                   |
| Parametry urbanistyczne     |                                            |                                                                                                                       |                              |                                                   |
| Oznaczenie strefy           | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy                                                                                | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
| 1SU- 50SU                   | 0,4-1,2                                    | 8% -55%                                                                                                               | od 10 m do 17,0 m            | 30%-65%                                           |

| Strefa gospodarcza (symbol SP) |                                            |                                                                                                                           |                              |                                                   |
|--------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Profil podstawowy              |                                            | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej |                              |                                                   |
| Profil dodatkowy               |                                            | teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej                                                              |                              |                                                   |
| Parametry urbanistyczne        |                                            |                                                                                                                           |                              |                                                   |
| Oznaczenie strefy              | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy                                                                                    | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
| 1SP – 17SP                     | 1,5                                        | 65%                                                                                                                       | 15,0 m                       | 20%                                               |

| Strefa produkcji rolniczej (symbol SR) |                                            |                                                                                                                                                                                                                   |                              |                                                   |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Profil podstawowy                      |                                            | teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej            |                              |                                                   |
| Profil dodatkowy                       |                                            | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód |                              |                                                   |
| Parametry urbanistyczne                |                                            |                                                                                                                                                                                                                   |                              |                                                   |
| Oznaczenie strefy                      | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy                                                                                                                                                                            | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
| 1SR-59SR                               | 1                                          | 60%                                                                                                                                                                                                               | 15,0 m                       | 30%                                               |

| Strefa infrastrukturalna (symbol SI) |                                            |                                                                                                         |                              |                                                   |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Profil podstawowy                    |                                            | teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych                          |                              |                                                   |
| Profil dodatkowy                     |                                            | teren lasu, teren produkcji, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej |                              |                                                   |
| Parametry urbanistyczne              |                                            |                                                                                                         |                              |                                                   |
| Oznaczenie strefy                    | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy                                                                  | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
| 1SI - 20SI                           | -                                          | -                                                                                                       | -                            | 20%                                               |

| Strefa zieleni i rekreacji (symbol SN) |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                              |
|----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Profil podstawowy                      |                      | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej                                                                                                                                        |                     |                              |
| Profil dodatkowy                       |                      | teren lasu, teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej |                     |                              |
| Parametry urbanistyczne                |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                              |
| Oznaczenie strefy                      | Maksymalna nadziemna | Maksymalny udział powierzchni                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna wysokość | Minimalny udział powierzchni |

|            |                       |          |          |                      |
|------------|-----------------------|----------|----------|----------------------|
|            | intensywność zabudowy | zabudowy | zabudowy | biologicznie czynnej |
| 1SN - 24SN | -                     | -        | -        | 50%-85%              |

| Strefa cmentarzy (symbol SC) |                                            |                                                                                                                           |                              |                                                   |
|------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Profil podstawowy            |                                            | teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej |                              |                                                   |
| Profil dodatkowy             |                                            | teren lasu, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultu religijnego, teren wód, teren zieleni naturalnej           |                              |                                                   |
| Parametry urbanistyczne      |                                            |                                                                                                                           |                              |                                                   |
| Oznaczenie strefy            | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy                                                                                    | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
| 1SC-4SC                      | -                                          | -                                                                                                                         | -                            | 30%                                               |

Wokół stref cmentarzy na uzasadnieniu graficznym naniesiono zasięgi 50 m stref ochrony sanitarnej z wykluczeniem wyznaczania w ich obrębie nowych obszarów uzupełnienia zabudowy.

| Strefa górnictwa (symbol SG) |                                            |                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                                   |
|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Profil podstawowy            |                                            | teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej                                                                                                                  |                              |                                                   |
| Profil dodatkowy             |                                            | teren lasu, teren produkcji, teren usług biurowych i administracji, teren usług gastronomii, teren usług handlu, teren usług nauki, teren usług rzemieślniczych, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej |                              |                                                   |
| Parametry urbanistyczne      |                                            |                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                                   |
| Oznaczenie strefy            | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy                                                                                                                                                                                         | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
| 1SG - 14SG                   | -                                          | -                                                                                                                                                                                                                              | -                            | -                                                 |

| Strefa otwarta (symbol SO) |                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Profil podstawowy          | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej |
| Profil dodatkowy           | teren biogazowni, teren elektrowni geotermalnej,                                                                                                                    |

|                         |                                            |                                                                                                            |                              |                                                   |
|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
|                         |                                            | teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej |                              |                                                   |
| Parametry urbanistyczne |                                            |                                                                                                            |                              |                                                   |
| Oznaczenie strefy       | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy                                                                     | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
| 1SO – 137SO             | -                                          | -                                                                                                          | -                            | -                                                 |

W granicach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Kazimierskiego Parku Krajobrazowego wraz z jego otuliną zrezygnowano w zasięgu stref otwartych SO z określenia profilu funkcjonalnego dodatkowego w zakresie: terenu elektrowni wiatrowej, terenu elektrowni słonecznej, terenu elektrowni wodnej oraz biogazowni na podstawie uzgodnień z RDOŚ.

| Strefa komunikacyjna (symbol SK) |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |                                                   |
|----------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Profil podstawowy                |                                            | teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei liniowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej |                              |                                                   |
| Profil dodatkowy                 |                                            | teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej                                                                                                                                                  |                              |                                                   |
| Parametry urbanistyczne          |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |                                                   |
| Oznaczenie strefy                | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Maksymalna wysokość zabudowy | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej |
| 1SK - 23SK                       | -                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                            | -                                                 |

## 2) Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Plan ogólny nie wyznacza dodatkowych (fakultatywnych) gminnych standardów urbanistycznych związanych ze standardami dostępności infrastruktury społecznej.

#### IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

##### 1) polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;

Polityka przestrzenna Gminy została przyjęta w Strategii Rozwoju Gminy Karczmiska na lata 2023-2030 (Uchwała Nr LIII/309/2023 Rady Gminy Karczmiska z dnia 9 listopada 2023 r.). Na jej podstawie określono kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów oraz kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej.

Strategia Rozwoju Gminy Karczmiska na lata 2023-2030 wpisuje się w kierunki interwencji i obszary tematyczne SRWL 2030 poprzez cele operacyjne:

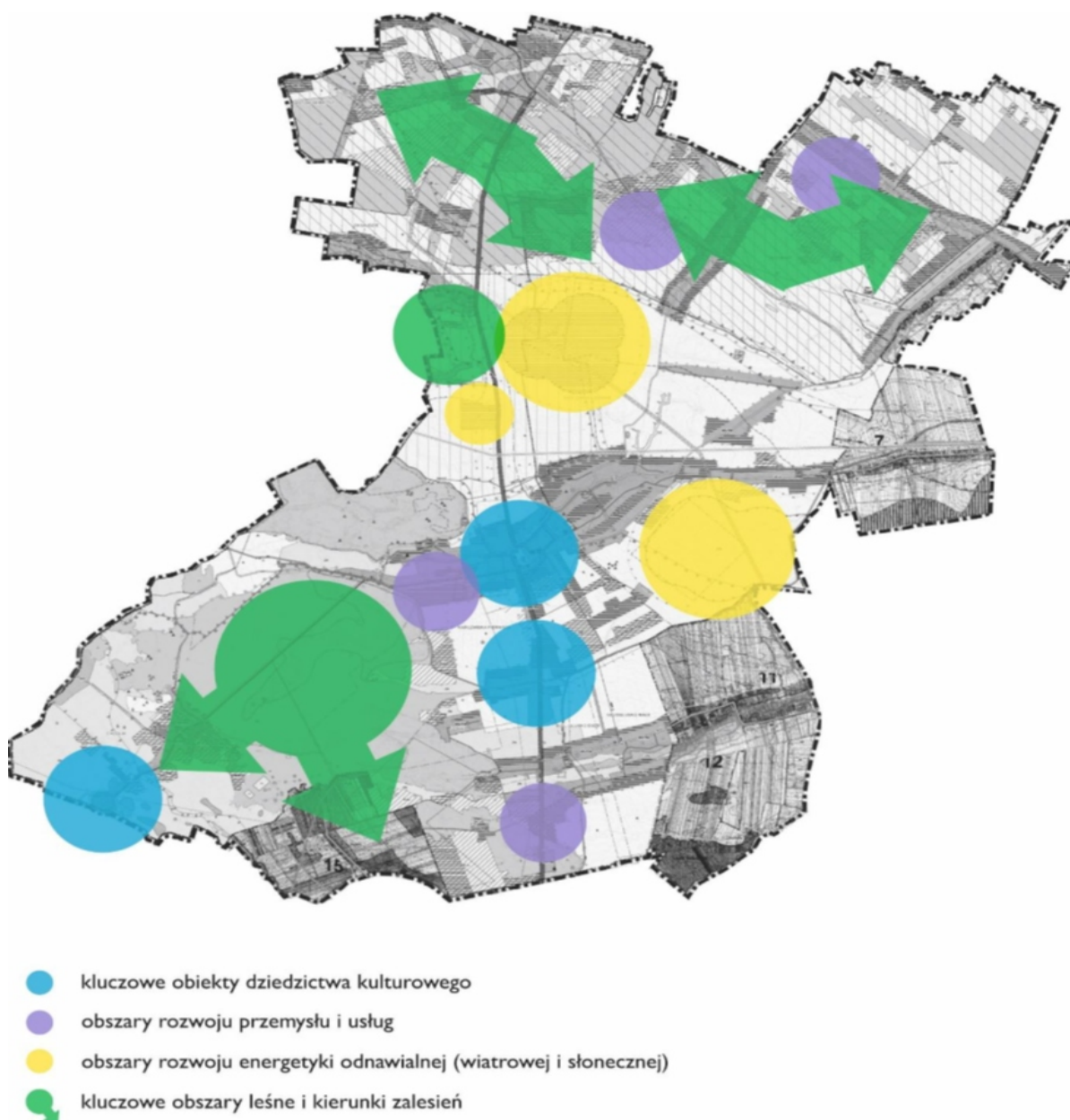
- Wykorzystanie dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.
- Rozwój infrastruktury ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, w tym drogowej.
- Rozwój rolnictwa i podnoszenie konkurencyjności sektora rolnego.
- Rozwój turystyki i agroturystyki.
- Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości.
- Zapobieganie patologiom, negatywnym tendencjom demograficznym oraz ograniczanie wykluczenia społecznego.

Ponadto głównymi zadaniami i kierunkami w zakresie przekształcania struktury przestrzennej gminy są:

- restrukturyzacja rolnictwa,
- zachowanie terenów otwartych wyłączonych z zabudowy i zainwestowania,
- ochrona dolin rzecznych przed zabudową,
- wzbogacenie struktury ekologicznego systemu obszarów chronionych,
- intensyfikacja rozwoju miejscowości gminnej; rozbudowa, sanacja i rekonstrukcja układów substandardowych,
- rozwój przedsiębiorczości lokalnej z zagospodarowaniem przestrzeni dla rozwoju przemysłu nieuciążliwego, przetwórstwa i usług,
- rozwój rekreacji weekendowej i pobytovej, oraz budownictwa letniskowego w miejscach atrakcyjnych dla wypoczynku,
- rozwój ścieżek rowerowych na obrzeżach komunikacji kołowej, oraz ścieżek rowerowych dla rekreacji i wypoczynku łączących atrakcyjne tereny gminy i gmin sąsiednich,
- zapewnienie przestrzeni dla realizacji budownictwa mieszkaniowego,
- zachowanie rezerwy terenu pod nieprzewidywalne dzisiaj funkcje i potrzeby rekreacyjne,
- wdrożenie procedur przygotowania obszarów stanowiących ofertę gminy dla inwestorów zewnętrznych,
- dbałość o higienę i estetykę miejsca zamieszkania, pracy i odpoczynku,
- zapewnienie przestrzeni dla realizacji obiektów umożliwiających rozwój gospodarczy gminy, a szczególnie terenów związanych z działalnością gospodarczą.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Karczmiska zawarty w dokumencie Strategii przedstawia poniższy rysunek:





## 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa:

Zgodnie z obowiązującym w Polsce modelem programowania oraz zarządzania rozwojem, dokumentem będącym podstawą prowadzenia polityki rozwoju na poziomie regionalnym jest: Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku wraz z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, które stanowią ramy dla realizacji polityk rozwojowych.

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 Gmina Karczmiska znajduje się w granicach **OSI Powiśle**, dla której priorytetem rozwojowym jest społeczno-gospodarcze wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego obszarów nadwiślańskich. Wiodącymi przesłankami delimitacji są:

- uznany wysoki potencjał turystyczny, w tym wynikający z unikalnego w skali kraju krajobrazu naturalno-kulturowego,

- ugruntowane znaczenie turystyczne tzw. trójkąta turystycznego: Kazimierz Dolny-Nałęczów-Puławy,
- bardzo korzystne warunki agroklimatyczne dla uprawy owoców miękkich i sprzyjające rozwojowi gospodarstw sadowniczych,
- dobrze rozwinięta baza obsługi ruchu turystycznego,
- zasoby wód mineralnych, właściwości klimatu, a także istniejąca baza sanatoryjna stanowiące podstawę rozwijania funkcji uzdrowiskowej.

W Strategii Rozwoju WL, Gmina Karczmiska ponadto została zaliczona do jednego z 12 MOF'ów (miejskich obszarów funkcjonalnych) -ośrodków lokalnych tj. obszarów funkcjonalnych wszystkich miast powiatowych w województwie - MOF Opola Lubelskiego, jako strefa zewnętrzna MOF (obok gminy Chodel) i ośrodków rdzeniowych: Opole Lubelskie i Poniatowa wpisując się w podstawowy cel delimitacji MOF, tj. wyznaczenie obszaru budowania potencjału rozwojowego miast oraz wzmacniania powiązań funkcjonalnych ośrodków rdzeniowych z otoczeniem.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) to dokument komplementarny z Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 oraz Strategią Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030), który określa najistotniejsze uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego województwa, model rozwoju przestrzennego, politykę przestrzenną i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, obejmujące wszystkie zagadnienia istotne dla planowania przestrzennego. Podstawowym celem Planu jest stworzenie podstaw dla zachowania lub przywracania ładu przestrzennego i zapewnienia zrównoważonego rozwoju Lubelszczyzny.

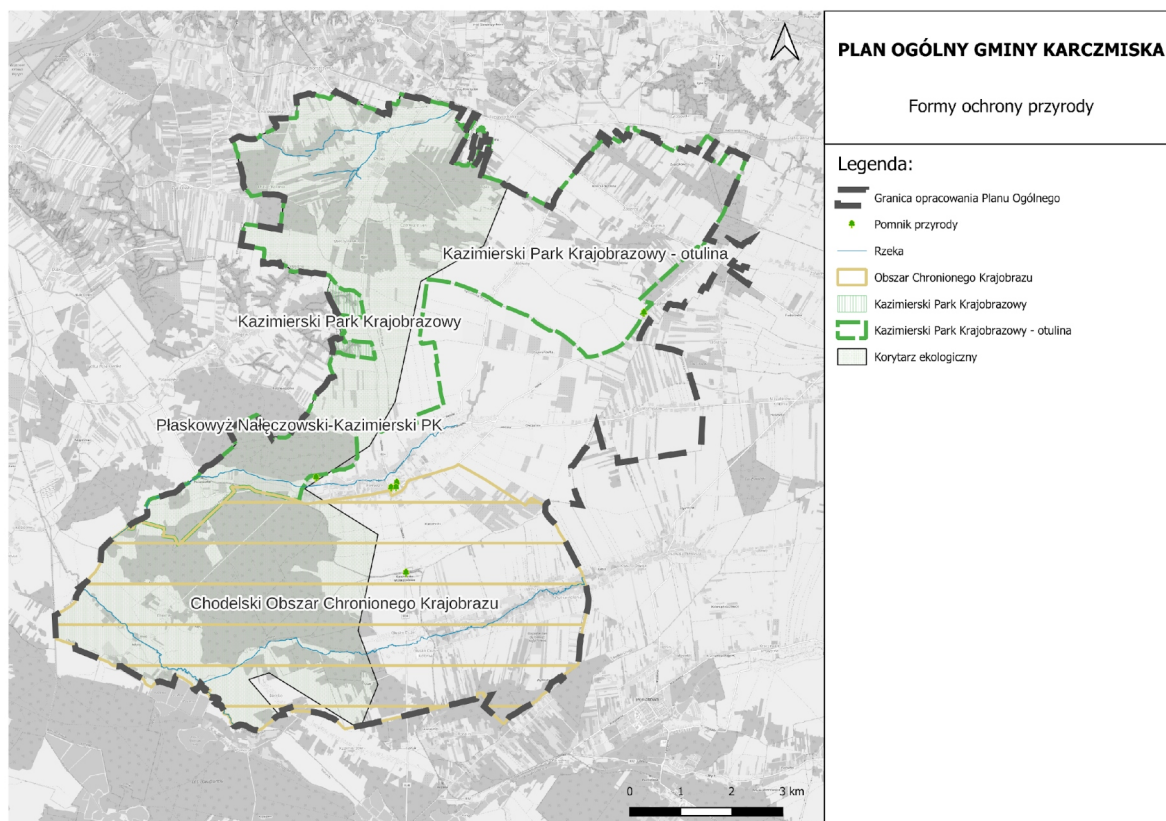
Gmina Karczmiska została wskazana jako ośrodek wzmacniania i rozwoju funkcji specjalistycznych ukierunkowanych na rozwój wiejskiej infrastruktury osadniczej, w szczególności związanych z działalnością kulturową. Istotna jest również jej rola dla zachowania zasobów naturalnych środowiska w tym ochrony planistycznej określonej PZPWL w zakresie zlewni zlokalizowanych na terenie Karczmiska: górnej Jaworzanki, Bystrej i Grodarza. Z kolei w ramach przeciwdziałania skutkom suszy projektuje się działania w zakresie przebudowy systemu melioracji w kierunku zwiększenia funkcji nawadniających uznając je za działania priorytetowe.

Wojewódzka polityka przestrzenna w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego, w ramach kształtowania i utrwalania tożsamości regionalnej oraz turystycznego wykorzystania potencjału kulturowego wskazuje gminę jako element pasma nadwiślańskiego na odcinku od Sandomierza (woj. świętokrzyskie) do Stężycy, wyznaczonego do rozwoju w obszarze nasyconym różnymi obiektami zabytkowymi i związanymi z wydarzeniami ważnymi w historii Polski. Ważnym kierunkiem planistycznym jest także zachowanie unikalnych i zagrożonych w skali kraju i regionu krajobrazów, gdzie Karczmiska podlegają ochronie planistycznej ze względu na fizjonomię krajobrazu kulturowego, a PZPWL rekomenduje powstanie archeologicznego parku kulturowego Dolnej Chodelki. Planowany jest także rozwój turystyki w różnych formach, w tym Szlak Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej przebiegający przez teren gminy, jako przedsięwzięcie o zasięgu regionalnym.

Ze względu na bezpieczeństwo zarówno środowiska naturalnego, jak i mieszkańców przejawiające się w niskim wskaźniku skanalizowania (w tym szczególnie w odniesieniu do projektowanych obszarów ochrony GZWP), jako priorytetowy kierunek określono budowę i rozbudowę zbiorowych systemów kanalizacyjnych także w gminie Karczmiska, gdzie z kanalizacji zbiorowej korzysta obecnie zaledwie 25,3% (na koniec 2024 r.).

**3) uwarunkowania przestrzenne znajdujące się na obszarze gminy:****a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:**

W obszarze Gminy Karczmiska znajdują się dwie obszarowe formy ochrony Kazimierski Park Krajobrazowy wraz z otuliną, Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz 6 pomników przyrody.



Kazimierski Park Krajobrazowy obejmuje obszar o powierzchni 14 974,14 ha i położony jest w w powiecie puławskim na terenie gmin: Janowiec, Końskowola, Nałęczów, Wąwolnica, Kazimierz Dolny, Puławy i Miasta Puławy oraz w powiecie opolskim na terenie gminy: Karczmiska i Wilków. Otulina Parku o powierzchni 24 643,76 ha obejmuje gminy: Janowiec, Końskowola, Kurów, Wąwolnica, Kazimierz Dolny, Nałęczów, Puławy i Miasta Puławy, Karczmiska, Wilków oraz w powiecie lubelskim gminę Wojciechów.

Zgodnie z uchwałą nr XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie *Kazimierskiego Parku Krajobrazowego* szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie niepowtarzalnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem interesujących biocenoz zboczy doliny Wisły, wąwozów i skarp lessowych z licznie występującymi gatunkami rzadkich roślin. Na obszarze Parku zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na

środowisko nie został stwierdzony na podstawie przepisów ww ustawy a przeprowadzona procedura oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz Parku;

- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- budowania nowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej w pasie szerokości 50 m od:

o linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

o zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne;

- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;

Zakazy nie dotyczą wykonywania prac związanych z robotami budowlanymi dopuszczonymi do realizacji przez właściwe organy na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* na terenach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego co do których wydano ostateczne decyzje o warunkach zabudowy.

Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony Uchwałą Nr XI/59/90 WRN w Lublinie w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu zajmuje powierzchnię 23 338 ha (cały obszar). Sięga on m.in. do południowo – zachodniej, część gminy Bełżyce obejmującą Zalesie, Skrzyniec i Wierzchowiska oraz północno – zachodniej, część gminy Borzechów obejmującą teren sołectwa Majdan Skrzyniecki. Część obszaru położona w gminie Bełżyce to słabo zurbanizowany teren, o najmniejszym w gminie zaludnieniu, charakteryzuje się urozmaiconym użytkowaniem gruntów, gdzie obszary lasów i pól uprawnych wzajemnie się przeplatają, tworząc malowniczy i urozmaicony krajobraz przecinany wstęgami cieków wodnych. Obszar ten mimo niewielkich przekształceń spowodowanych działalnością człowieka zachowuje spójność ekologiczną. W pobliżu cieków powstają oczka wodne, w których hoduje się m.in. pstrągi. Osada Majdan Skrzyniecki położona jest w zachodniej, skrajnej części gminy Borzechów. Otoczona jest malowniczym krajobrazem, jaki tworzą pola, lasy i prywatne stawy położone przy rzece Chodelce. Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu stanowi ogniwo łączące ciąg obszarów chronionych wzdłuż prawego brzegu przełomu Wisły, pomiędzy Kazimierskim i Wrzelowieckim Parkiem Krajobrazowym. Obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach. Jego cechą charakterystyczną jest wzajemne przeplatanie się trzech głównych typów zbiorowisk roślinnych. Rozległe obszary malowniczej doliny rzeki Chodelki pokrywają zespoły mezotorficzných łąk, lasów i upraw rolnych z sadami owocowymi. Zbiorowiska leśne reprezentowane są przede wszystkim przez



bory mieszane, lasy olszowe oraz łęgowe. Tutejszą przyrodę wyróżniają wilgotne tereny łąkowe i torfowiskowe ze stanowiskami rzadkich gatunków drzew takich jak: dąb szypułkowy, brzoza czarna, sosna zwyczajna czy kasztanowiec biały. Występują tu także formy indywidualnej ochrony przyrody np.: użytk ekologiczny w Emilcinie. Kompleksy stawów rybnych w Woli Rudzkiej oraz tamtejsze lasy stanowią ostoję ptaków ze stanowiskami niezwykle rzadkich ptaków, bielika, czapli siwej, bociana czarnego, bociana białego oraz myszołowa. Badania faunistyczne wykazały duże bogactwo fauny, w szczególności obfitość występowania różnych gatunków owadów, w tym stosunkowo rzadkich motyli i trzmieci oraz małych kręgowców. Najniższy punkt w Obszarze Chronionego Krajobrazu w wysokości ok. 123 m n.p.m. znajduje się przy korycie Wisły na granicy osłony Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, najwyższy o wysokości ok. 240 m n.p.m. przy wschodniej granicy obszaru chronionego. Chodelski OCK objął swym zasięgiem większość obszaru objętego planem. Ochrona czynna ekosystemów w obszarze została określona w ROZPORZĄDZENIU Nr 37 WOJEWODY LUBELSKIEGO z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Uchwale Nr VI/83/2015 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z rozporządzeniem wprowadzono następujące ustalenia:

- zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego dptywu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód;
- zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów;
- uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce;
- ochrona i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych;
- ochrona specyficznych cech krajobrazu doliny Chodelki, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu (wydmy, doliny, głązy narzutowe);
- dążenie do odtworzenia dawnych odmian drzew owocowych i ras zwierząt hodowlanych;
- tworzenie i ochrona korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków;
- kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie;
- dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury;

- eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb.

Na obszarze Chodelskiego OCK obowiązują zakazy, które należy uwzględnić w ustaleniach stref planistycznych:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska (Dz.U.Nr 62, poz.627, z późn.zm.2)) za wyjątkiem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych - nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu - nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem wejścia w życie rozporządzenia,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej - nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.

#### Pomniki przyrody

W gminie Karczmiska występuje 6 pomników przyrody. Najwięcej znajduje się w Karczmiskach Pierwszych (5 szt.), w zespole parkowo – pałacowym rosną 3 pomniki. Jeden pomnik znajduje się w Noworąbłowie.

| Nazwa<br>data_utworzenia        | opis_pomnika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | akt_prawny_nazwa                                                                                           |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Władek z Zagrzęby<br>1992-06-11 | <p>Rośnie na działce prywatnej położonej w Karczmiskach Pierwszych przy ul. Nadrzecznej nr ewidencyjny 1272.</p> <p>Dąb szypułkowy</p> <p>Drzewo rozwidlone już w przyziemieniu. Jeden z przewodników złamany w trakcie burzy w 2010 r. - pozostawiony w formie szczątkowej, konar podparty stalową podporą, ślady uszkodzeń mechanicznych konaru - częściowo zalewane kalusem; bardzo duża redukcja drzewa w części odzimkowej. Główny przewodnik pochylony na zachód. Rozwidlony V-kształtnie na wysokości 5-metrów, przewodniki zrosnięte na wysokości 2-5 metrów. Z uwagi na pochylenie i asymetryczną koronę - widoczne zachwianie statyki drzewa. Obwód pnia ustalony na wysokości 130 cm od powierzchni gruntu - 890 cm. Orientacyjna wysokość - 26 m. W roku 2019 przeprowadzono prace pielęgnacyjno-konserwacyjne.</p> | Rozporządzenie Nr 12 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 czerwca 1992 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody  |
| 1987-11-21                      | <p>Rośnie na terenie zespołu dworsko-pałacowego w Karczmiskach Pierwszych, położonego na działce nr ewidencyjny 1108/2</p> <p>Pień odchylony od pionu, widoczne zakleśnięcia, przewodnik rozwidlony na wysokości 3m, pochylony nad drogą. Obwód pnia 464 cm. W roku 2013 oraz 2017 przeprowadzono prace pielęgnacyjno-konserwacyjne.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Zarządzenie Nr 42 Wojewody Lubelskiego z dnia 22 października 1987 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody |
| 1987-11-21                      | <p>Rośnie na terenie zespołu dworsko-pałacowego w Karczmiskach Pierwszych, położonego na działce nr ewidencyjny 1108/2.</p> <p>Drzewo o bardzo zdeformowanym pokroju. Rozwidlone na wysokości ok. 3 m. Pień uszkodzony, ubytek rynnowy do wysokości 2 m. Rozłamanie od podstawy pnia do rozwidlenia. Obwód pnia 342 - cm. W roku 2013 oraz 2017 przeprowadzono prace pielęgnacyjno-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Zarządzenie Nr 42 Wojewody Lubelskiego z dnia 22 października 1987 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                   |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | konserwacyjne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                   |
| 1987-11-21                   | <p>Rośnie na terenie zespołu dworsko-pałacowego w Karczmiskach Pierwszych, położonego na działce nr ewidencyjny 1108/2.</p> <p><i>Platanus acerifolia</i></p> <p>Drzewo o nietypowej budowie, pień nieproporcjonalnie szeroki w stosunku do korony. Potężny ubytek kominowy rozpoczynający się w przyziemieniu a kończący na wysokości 4 m, liczne dziuple. Obwód pnia 412 cm. W roku 2013 oraz 2017 przeprowadzono prace pielęgnacyjno-konserwacyjne.</p> | Zarządzenie Nr 42 Wojewody Lubelskiego z dnia 22 października 1987 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody        |
| 2013-08-19                   | <p>Rośnie na działce nr 229 w miejscowości Noworąbłów.</p> <p>Dąb szypułkowy o obwodzie pnia 424 cm, wysokości 24 m, o rozpiętości korony 15 m.</p> <p>Drzewo o wzorowym pokroju, zachowana statyka. Obwód pnia ustalony na wysokości 130 cm od powierzchni gruntu - 455 cm. Średnica korony - 20 m. W roku 2016 oraz 2019 przeprowadzono prace pielęgnacyjno-konserwacyjne</p>                                                                            | Uchwała Nr XXIX/213/13 Rady Gminy Karczmiska z dnia 19 sierpnia 2013 r. w sprawie ustalenia pomnika przyrody      |
| Jan Kleniewski<br>2022-03-22 | <p>Drzewo rośnie na działce nr 2659/14 w Karczmiskach Pierwszych, na terenie kolejki wąskotorowej, pomiędzy budynkami k olejki, w odległości ok. 16m od drogi wojewódzkiej.</p> <p>Drzewo znajduje się w dobrym stanie zdrowotnym, cechuje je wysoka odporność na trudne warunki.</p>                                                                                                                                                                      | Uchwała Nr XXXVII/202/2022 Rady Gminy Karczmiska z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody |

Ochrona cennych obiektów przyrodniczych odbywa się zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody. Uwarunkowania przyrodnicze są istotnym czynnikiem wpływającym na ograniczenie zasięgu stref planistycznych dopuszczających zabudowę, wprowadzenie stref otwartych z zakazem zabudowy, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji. Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte, inne przeznaczenie terenu wynika w pierwszej kolejności z obecnego zagospodarowania i funkcji oraz zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalenia szczegółowe w tym zakresie mogą być wykonane jedynie



w sporządzanych planach miejscowych lub ich zmianach. Ponadto w wyniku uzgodnienia projektu POG z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie w granicach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Kazimierskiego Parku Krajobrazowego wraz z jego otuliną zrezygnowano w zasięgu stref otwartych SO z określenia profilu funkcjonalnego dodatkowego w zakresie terenu elektrowni wiatrowej, terenu elektrowni słonecznej, terenu elektrowni wodnej oraz biogazowni.

**b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,**

1. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
2. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

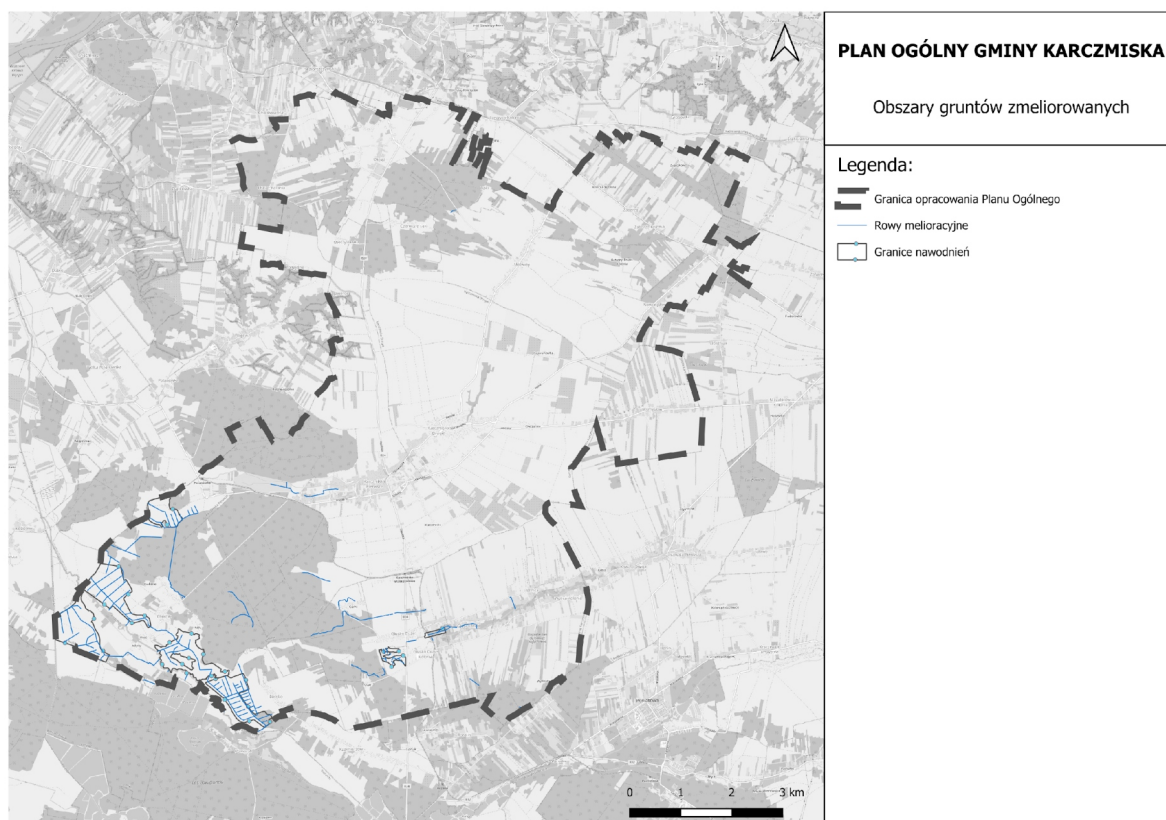
W granicach Gminy obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi - 10% (raz na 10 lat) oraz obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% występują od rzek: Kowalanki (sołectwa: Chodlik, Bielsko, Górki, Głusko Duże-Głusko Duże-Kolonia, Głusko Małe, Wolica, Wolica - Kolonia), Grodarz (sołectwo: Uściąż) i Chodelka (sołectwa: Chodlik, Bielsko) w zakresie głębokości i prędkości wody. W zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 10% znajdują się głównie obszary trwałych użytków zielonych i gruntów ornych, a ponadto pewne nieznaczne obszary zabudowy bądź przeznaczone pod zabudowę.

Plan ogólny nie wprowadza nowych obszarów (stref) budowlanych poza tymi, które już zostały wyznaczone w planach miejscowych oraz obejmujących istniejącą zabudowę w obszarach zagrożenia powodziowego. Ponadto w związku z uzgodnieniem projektu POG z Państwowym Gospodarstwem Wodnym RZGW w Warszawie, usunięto z obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego strefy budowlane POG, które nie zostały dotychczas zbudowane a są wyznaczone w planach miejscowych. Szczegółowe zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (w tym ograniczenie zabudowy) mogą być wykonane w sporządzanych planach miejscowych lub ich zmianach w powiązaniu z przepisami Prawa wodnego. W przyszłych opracowaniach planów miejscowych należy zachować tendencję do nie zabudowywania dolin rzecznych jako głównej determinanty zagospodarowania przestrzennego Gminy. Ponadto z przepisów Prawa wodnego wynika ochrona brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, zakazy grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu a także zamierzone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą ograniczać wymaganych prawem wodnym obowiązków administratorów rzek w zakresie utrzymania ich w należytym stanie.

Ponadto zgodnie z art. 36 ust 1 i 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, ale wynika to z uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych; właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości nie może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

**c) obszary gruntów zmeliorowanych,**

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.



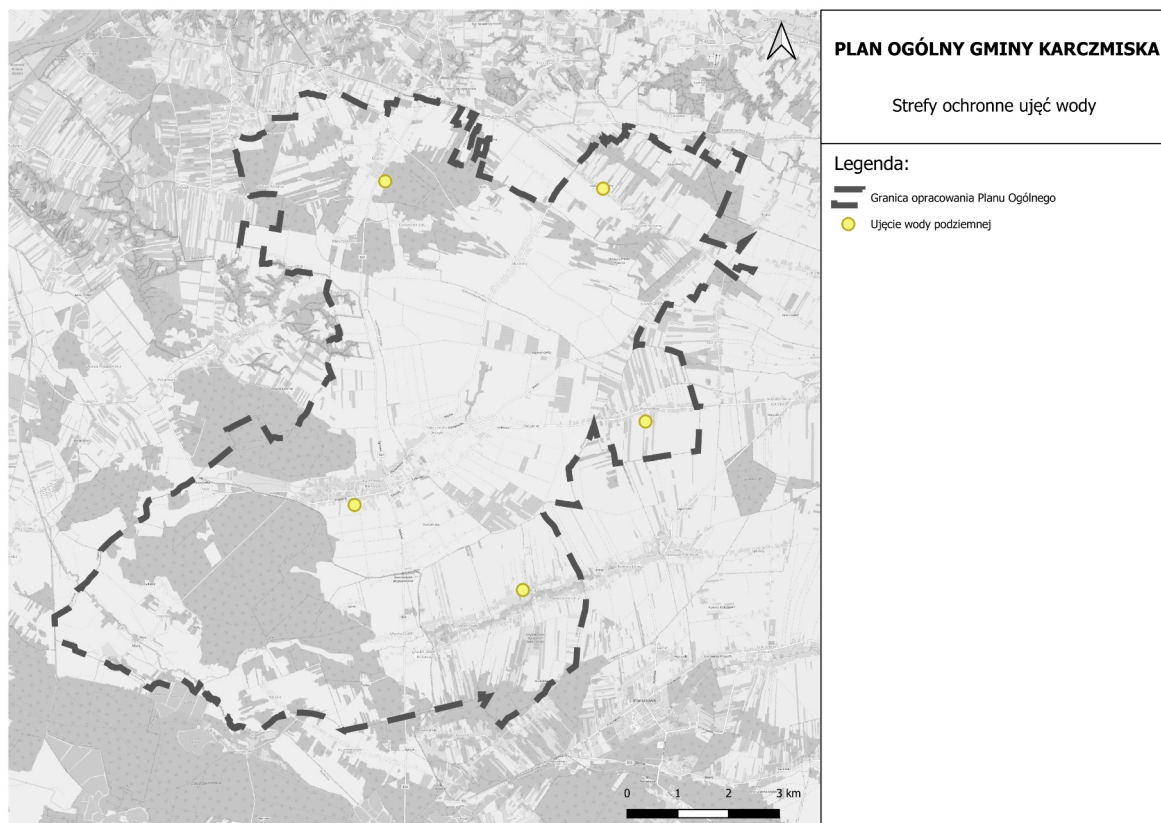
W granicach Gminy zidentyfikowano rowy melioracyjne oraz liczne zbiorniki wodne (stawy hodowlane) zaliczane do obiektów małej retencji wodnej.

**d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,**

Na obszarze Gminy Karczmiska na podstawie szczegółowej mapy geologicznej Polski w skali 1:50 000, opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy oraz na podstawie kart rejestracyjnych osuwisk opracowanych przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy - Program Geozagrożenia nie zidentyfikowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów na których występują te ruchy.

**e) strefy ochronne ujęć wody,**

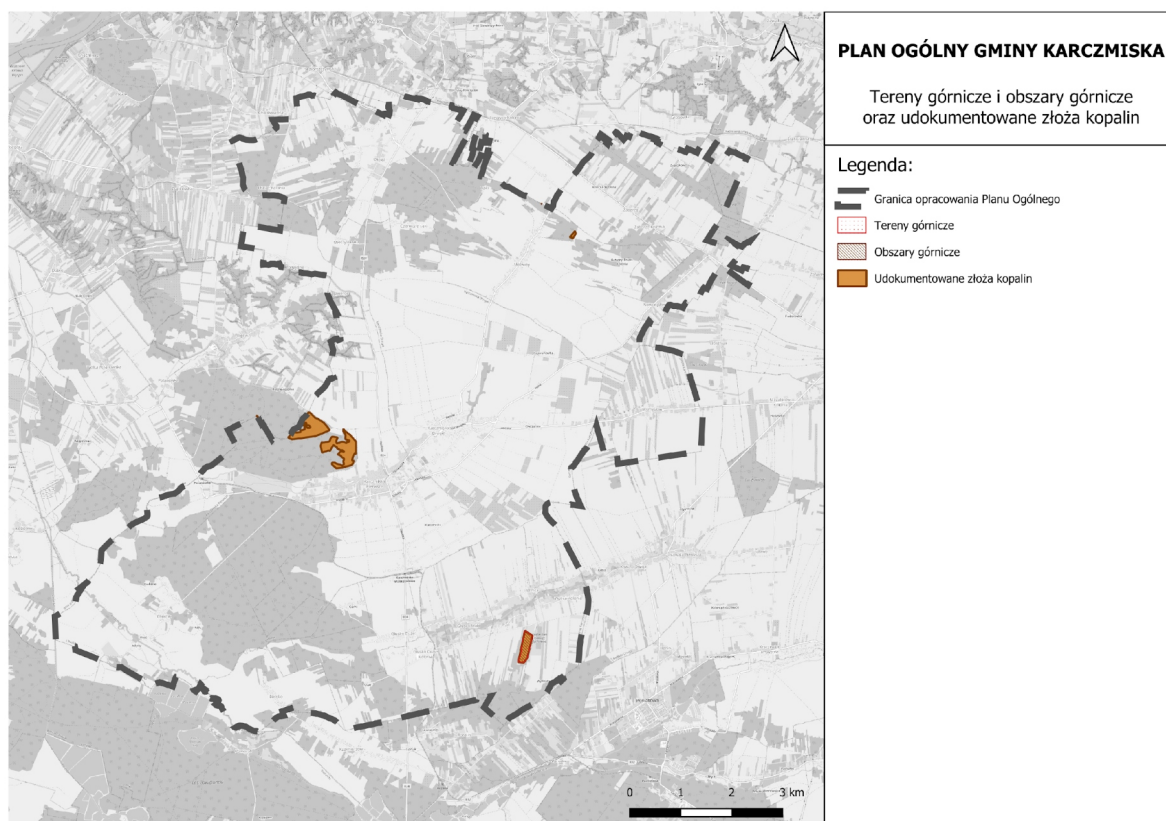
Na terenie Gminy Karczmiska eksploatowanych jest 5 ujęć wody, które tworzą zorganizowany system wodociągów zasilanych z ujęć wód podziemnych z poziomu kredowego. Lokalizację ujęć wód wraz z ze strefami ochronnymi obrazuje poniższy rysunek:

**f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,**

Zlokalizowane w granicach Gminy zbiorniki wód śródlądowych nie posiadają obszarów ochronnych.

**g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,**

Na terenie Gminy jest ustanowiony teren górniczy oraz obszar górniczy „Wolica”. Wydobycie piasku ze złoża „Wolica” Decyzją Marszałka Województwa Lubelskiego z dnia 02.10.2015 r. (zmienioną decyzją z dnia 24.04.2018 r.) została udzielona do dnia 30.09.2030 r. koncesja na wydobycie metodą odkrywkową kruszywa naturalnego z części złoża „Wolica”. Zasoby geologiczne złoża wyszacowane zostały na 760 950 Mg i są zaliczone do zasobów przemysłowych. Stopień zamierzonego wykorzystania zasobów w granicach planowanej działalności wyniesie 0,841. Obszar i teren górniczy „Wolica” wynosi 90 569 m<sup>2</sup>. Plan ogólny uwzględnia ochronę terenu i obszaru górniczego „Wolica” poprzez wyznaczenie strefy górnictwa. Ponadto w związku z wnioskami planistycznymi wyznaczono w POG niewielkie strefy górnictwa pod nowe, planowane tereny eksploatacji piasku.



**h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,**

Na terenie Gminy zidentyfikowano złoża surowców naturalnych w postaci:

Kruszywa naturalne: występują piaski kwarcowe i lokalnie żwiry z teras i dna doliny Wisły oraz z doliny Chodelki, przy czym część osadów jest okresowo zawodniona, co ma znaczenie technologiczne dla eksploatacji i rekultywacji. W kierunku północno-zachodnim od ośrodka Gminnego zlokalizowane jest rozpoznane szczegółowo znaczne złożo piasku kwarcowego do produkcji cegły wapienno-piaskowej nr 2718 „Karczmiska”. W celu jego zabezpieczenia i umożliwienia jego ewentualnej eksploatacji w POG ustanowiono na nim strefy górnicze (obecnie teren leśny). Ponadto objęto strefą górniczą objęto złożo pisaków i żwirów nr 11901 „Słotwiny” oraz eksploatowane złożo pisaków i żwirów nr 16644 „Wolica”.

Skąły węglanowe: opoka i margle kredy górnej występują w strefie krawędziowej, tworząc lokalne odsłonięcia i dawne niewielkie kamieniołomy w regionie nadwiślańskim, które potwierdzają zróżnicowanie litologiczne podłoża w otoczeniu gminy.

Torfy i namuły organiczne: małe płyty w obniżeniach kotlinowych, istotne z punktu widzenia retencji i funkcji przyrodniczych, a z zasady objęte silnymi ograniczeniami eksploatacyjnymi we współczesnym reżimie ochrony.

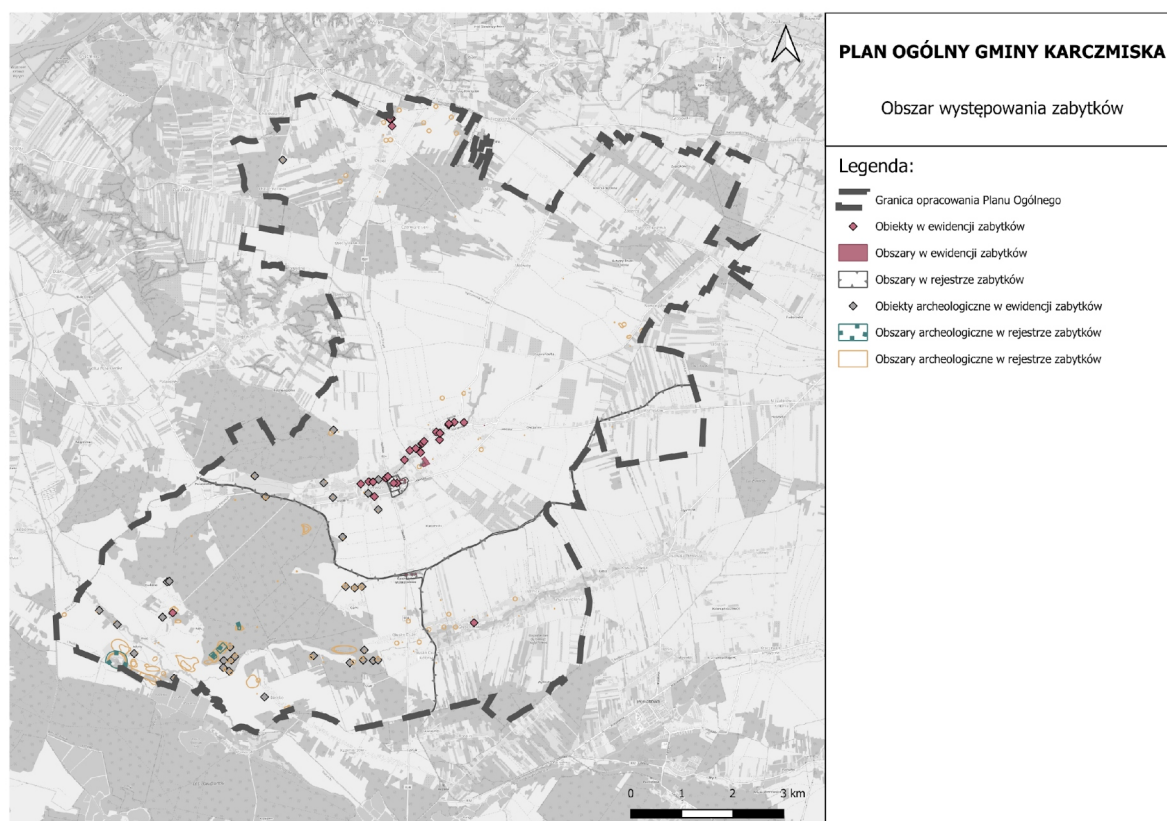
Plan ogólny uwzględnia ochronę złóż poprzez wyznaczenie stref górniczych (SG) lub ochronę przed zabudową obszarów na których występują złoża (strefy otwarte).



**i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,**

Na terenie Gminy nie ustanowiono obszarów uzdrowisk ani obszarów ochrony uzdrowiskowej.

**j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,**



1. Zgodnie z Obwieszczeniem nr 1/2025 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego i wykazem WEZ z powiatu opolskiego dla gminy Karczmiska (aktualizacja 31.08.2023 r.) oraz z wykazem obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków dla Gminy Karczmiska (zgodnie z Zarządzenia nr 23/14 Wójta Gminy Karczmiska z dnia 20 maja 2014 r. oraz Zarządzenia nr 82/2015 Wójta Gminy Karczmiska z dnia 4 listopada 2015 roku) na terenie gminy Karczmiska ochroną konserwatorską objęte są następujące obiekty:

| Lp. | Nazwa obiektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Adres obiektu                                                                           | Nr rejestru (data wpisu) |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1.  | Kościół parafialny p.w. Św. Wawrzyńca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Karczmiska Drugie                                                                       | A/571                    |
| 2.  | Dzwonnica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Karczmiska Drugie                                                                       | A/571                    |
| 3.  | Cmentarz przykościelny( na terenie w rej. zabytków A/571)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Karczmiska Drugie                                                                       |                          |
| 4.  | Zespół dworsko-parkowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Karczmiska Pierwsze                                                                     | A/786                    |
| 5.  | Dwór                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Karczmiska Pierwsze                                                                     | A/786                    |
| 6.  | Rządcówka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Karczmiska Pierwsze                                                                     | A/786                    |
| 7.  | Spichlerz, ob. Urząd Gminy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Karczmiska Pierwsze                                                                     | A/786                    |
| 8.  | Obora, ob. Warsztaty                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Karczmiska Pierwsze                                                                     | A/786                    |
| 9.  | Stajnia, ob. Warsztaty                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Karczmiska Pierwsze                                                                     | A/786                    |
| 10. | Czworak przy zespole dworskim, ob. mieszkania (na terenie w rej. zabytków A/786 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Karczmiska Pierwsze                                                                     |                          |
|     | <p>Nałęczowska Kolej Dojazdowa na trasie:<br/> Nałęczów-Karczmiska-Rozalin-Opole<br/> Lubelskie, Rozalin-Poniatowa, Karczmiska-Wilków, - Obejmująca m.in. : torowisko z torami i rozjazdami, 8 mostów, 2 wiadukty, 3 przepusty, 6 budynków stacji Karczmiska, d. budynek stacji Karczmiska, budynek stacji Opole Lub., budynek mieszkalny na stacji Rozalin, budynek stacji Poniatowa, 5 semaforów kratownicowych, wagę platformową na stacji Karczmiska – na działkach wskazanych w dec., wg zał. map</p> | <p>Wpis obszarowy (gminy: Karczmiska, Opole Lubelskie, Nałęczów, Poniatowa, Wilków)</p> | A/10                     |

|     |                                                                                                                                   |                        |      |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|
| 11. | Budynek dworca (1928 r.) kolejowego Stacji Karczmiska<br><i>Zespole Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej (NKD)</i>                      |                        | A/10 |
| 12. | Budynek parowozowni (1927 r.) w zespole DK Stacji Karczmiska ob. warsztaty<br><i>Zespole Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej (NKD)</i> |                        | A/10 |
| 13. | Budynek administracyjny (1928 r.) w zespole DK Stacji Karczmiska<br><i>Zespole Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej (NKD)</i>           |                        | A/10 |
| 14. | Budynek kuźni (1928 r.) w zespole DK Stacji Karczmiska<br><i>Zespole Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej (NKD)</i>                     |                        | A/10 |
| 15. | Dom mieszkalny (1928 r.) w zespole DK Stacji Karczmiska<br><i>Zespole Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej (NKD)</i>                    |                        | A/10 |
| 16. | Magazyn handlowy (1918 r.) w zespole DK Stacji Karczmiska<br><i>Zespole Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej (NKD)</i>                  |                        | A/10 |
| 17. | Mogiła (zamordowanych), 1942 r.                                                                                                   | Chodlik                |      |
| 18. | Kapliczka Jezusa Chrystusa                                                                                                        | Głusko Duże            |      |
| 19. | Kapliczka św. Jana Nepomucena                                                                                                     | Głusko Duże<br>Kolonja |      |
| 20. | Cmentarz parafialny wraz z mogiłami pomordowanych z I wojny światowej                                                             | Karczmiska Drugie      |      |
| 21. | D. budynek Urzędu Gminnego, ob. GOK                                                                                               | Karczmiska<br>Pierwsze |      |
| 22. | Pomnik ku czci poległych za niepodległość (ok. 1930 r.)                                                                           | Karczmiska<br>Pierwsze |      |
| 23. | Tablica ku czci funkcjonariuszy MO (dawny budynek GOK)                                                                            | Karczmiska<br>Pierwsze |      |
| 24. | Budynek administracyjny (1980 r.) w zespole Dworca Kolejowego Stacji Karczmiska                                                   | Karczmiska<br>Pierwsze |      |
| 25. | Wodociągowa wieża ciśnień (1950 r.) w zespole Dworca Kolejowego Stacji Karczmiska                                                 | Karczmiska<br>Pierwsze |      |
| 26. | Budynek mieszkalny przy wieży ciśnień w zespole Dworca Kolejowego Stacji Karczmiska                                               | Karczmiska<br>Pierwsze |      |



|     |                                                                                                                       |                                       |  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 27. | Lokomotywnia - nowa (z ok.1980r.) w zespole Dworca Kolejowego Stacji Karczmiska                                       | Karczmiska<br>Pierwsze                |  |
| 28. | Lokomotywnia - stara (1942 r.) w zespole Dworca Kolejowego Stacji Karczmiska                                          | Karczmiska<br>Pierwsze                |  |
| 29. | Budynek mieszkalny (dawna przychodnia ok. 1942 r.) w zespole DK Stacji Karczmiska                                     | Karczmiska<br>Pierwsze                |  |
| 30. | Dawny budynek Urzędu Gminy                                                                                            | Karczmiska<br>Pierwsze                |  |
| 31. | Kapliczka z XX w. (1931 r.)                                                                                           | Bielsko                               |  |
| 32. | mogiła zbiorowa poległych z I wojny św. kurhan (19141915)                                                             | Bielsko                               |  |
| 33. | Kapliczka „Zjawienie” z XX w. (1935 r.) wraz z mogiłą 4 pomordowanych mieszkańców m. Kazimierzów z II wojny światowej | Chodlik (Las Chodelski)               |  |
| 34. | Krzyż granitowy z XX w. (1932 r.)                                                                                     | Głusko Duże Kolonia                   |  |
| 35. | Krzyż granitowy z XX w. (1919 r.)                                                                                     | Karczmiska Drugie, ul. Wesoła         |  |
| 36. | Figura Chrystusa Króla z XX w. (1918 r.) obok kościoła parafialnego)                                                  | Karczmiska Drugie, ul. Św. Wawrzyńca, |  |
| 37. | Budynek dawnej mleczarni z XX w. (1933 r.)                                                                            | Karczmiska Drugie, ul. Starowiejska,  |  |
| 38. | Kapliczka z XX w.                                                                                                     | Słotwiny                              |  |
| 39. | Kapliczka z pocz. XX w.                                                                                               | Słotwiny                              |  |
| 40. | Kapliczka z 1932 r.                                                                                                   | Wolica                                |  |

Na terenie gminy Karczmiska występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną poprzez wpis do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego

| Lp. | Nazwa obiektu                                                             | Adres obiektu | Nr rejestru<br>(data wpisu) |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| 1   | Grodzisko wczesnośredniowieczne wraz ze strefą ochronną (AZP 78-75/ 32-1) | Chodlik       | C/2                         |
| 2   | Cmentarzysko kurhanowe – stanowisko arch. nr 25/117-AZP 78-75             | Chodlik       | C/96                        |

**2. Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych na terenie gminy Karczmiska ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (dane z maja 2025 r.)**

| L.p. | Miejscowość                | Obszar AZP | Nr stanowiska na obszarze | Nr stanowiska w miejscowości |
|------|----------------------------|------------|---------------------------|------------------------------|
| 1.   | Bielsko                    | 78-75      | 31                        |                              |
| 2.   | Chodlik                    | 78-75      | 36                        |                              |
| 3.   | Chodlik                    | 78-75      | 37                        |                              |
| 4.   | Chodlik                    | 78-75      | 38                        |                              |
| 5.   | Chodlik                    | 78-75      | 39                        |                              |
| 6.   | Chodlik                    | 78-75      | 40                        |                              |
| 7.   | Chodlik                    | 78-75      | 41                        |                              |
| 8.   | Chodlik                    | 78-75      | 42                        |                              |
| 9.   | Chodlik                    | 78-75      | 48                        |                              |
| 10.  | Chodlik                    | 78-75      | 49                        |                              |
| 11.  | Chodlik                    | 78-75      | 50                        |                              |
| 12.  | Chodlik                    | 78-75      | 51                        |                              |
| 13.  | Chodlik                    | 78-75      | 52                        |                              |
| 14.  | Chodlik                    | 78-75      | 53                        |                              |
| 15.  | Chodlik                    | 78-75      | 54                        |                              |
| 16.  | Chodlik                    | 78-75      | 55                        |                              |
| 17.  | Chodlik<br>(d. Żmijowiska) | 78-75      | 116                       |                              |

|            |                |       |    |    |
|------------|----------------|-------|----|----|
| <b>18.</b> | Chodlik - Młyn | 78-75 | 46 |    |
| <b>19.</b> | Chodlik Wieś   | 78-75 | 44 |    |
| <b>20.</b> | Głusko Duże    | 78-76 | 10 | 1  |
| <b>21.</b> | Głusko Duże    | 78-76 | 11 | 2  |
| <b>22.</b> | Głusko Duże    | 78-76 | 12 | 3  |
| <b>23.</b> | Głusko Duże    | 78-76 | 17 | 4  |
| <b>24.</b> | Głusko Duże    | 78-76 | 18 | 5  |
| <b>25.</b> | Głusko Duże    | 78-76 | 19 | 6  |
| <b>26.</b> | Głusko Duże    | 78-76 | 20 | 7  |
| <b>27.</b> | Głusko Duże    | 78-76 | 21 | 8  |
| <b>28.</b> | Głusko Duże    | 78-76 | 22 | 9  |
| <b>29.</b> | Głusko Duże    | 78-76 | 24 | 10 |
| <b>30.</b> | Głusko Duże    | 78-76 | 25 | 11 |
| <b>31.</b> | Głusko Duże    | 78-76 | 26 | 12 |
| <b>32.</b> | Górki          | 78-76 | 13 | 1  |
| <b>33.</b> | Górki          | 78-76 | 14 | 2  |
| <b>34.</b> | Górki          | 78-76 | 15 | 3  |
| <b>35.</b> | Górki          | 78-76 | 16 | 4  |
| <b>36.</b> | Karczmiska     | 77-76 | 10 | 13 |
| <b>37.</b> | Karczmiska     | 77-76 | 15 | 14 |
| <b>38.</b> | Karczmiska     | 77-76 | 16 | 15 |
| <b>39.</b> | Karczmiska     | 77-76 | 17 | 16 |
| <b>40.</b> | Karczmiska     | 77-76 | 1  | 2  |
| <b>41.</b> | Karczmiska     | 77-76 | 2  | 3  |
| <b>42.</b> | Karczmiska     | 77-76 | 3  | 4  |
| <b>43.</b> | Karczmiska     | 78-76 | 1  | 1  |
| <b>44.</b> | Karczmiska     | 78-76 | 2  | 5  |
| <b>45.</b> | Karczmiska     | 78-76 | 3  | 6  |
| <b>46.</b> | Karczmiska     | 78-76 | 4  | 7  |
| <b>47.</b> | Karczmiska     | 78-76 | 5  | 8  |

|            |                       |       |     |    |
|------------|-----------------------|-------|-----|----|
| <b>48.</b> | Karczmiska            | 78-76 | 6   | 9  |
| <b>49.</b> | Karczmiska            | 78-76 | 7   | 10 |
| <b>50.</b> | Karczmiska            | 78-76 | 8   | 11 |
| <b>51.</b> | Karczmiska            | 78-76 | 9   | 12 |
| <b>52.</b> | Karczmiska            | 78-75 | 105 |    |
| <b>53.</b> | Karczmiska            | 78-75 | 107 |    |
| <b>54.</b> | Kolonia Głusko Duże   | 78-76 | 27  | 1  |
| <b>55.</b> | Kolonia Głusko Duże   | 78-76 | 28  | 2  |
| <b>56.</b> | Kolonia Głusko Duże   | 78-76 | 29  | 3  |
| <b>57.</b> | Kolonia Głusko Duże   | 78-76 | 30  | 4  |
| <b>58.</b> | Kolonia Głusko Duże   | 78-76 | 31  | 5  |
| <b>59.</b> | Kolonia Głusko Duże   | 78-76 | 32  | 6  |
| <b>60.</b> | Kolonia Głusko Duże   | 78-76 | 33  | 7  |
| <b>61.</b> | Kolonia Głusko Duże   | 78-76 | 43  | 1  |
| <b>62.</b> | Kolonia Karczmiska    | 77-76 | 11  | 1  |
| <b>63.</b> | Kolonia Rzeczyca      | 76-76 | 11  | 1  |
| <b>64.</b> | Kolonia Słotwiny      | 77-76 | 13  | 1  |
| <b>65.</b> | Kolonia Słotwiny      | 77-76 | 14  | 2  |
| <b>66.</b> | Kolonia Słotwiny      | 77-76 | 18  | 3  |
| <b>67.</b> | Kolonia Słotwiny      | 77-76 | 19  | 4  |
| <b>68.</b> | Kolonia Słotwiny      | 77-76 | 20  | 5  |
| <b>69.</b> | Kolonia Słotwiny      | 77-76 | 21  | 4a |
| <b>70.</b> | Kolonia Uściąż        | 76-76 | 10  | 4  |
| <b>71.</b> | Kolonia Uściąż        | 76-76 | 12  | 5  |
| <b>72.</b> | Kolonia Zaborze       | 77-76 | 26  | 1  |
| <b>73.</b> | Słotwiny              | 77-76 | 22  | 1  |
| <b>74.</b> | Słotwiny Krasne Błoto | 77-76 | 23  | 2  |
| <b>75.</b> | Uściąż                | 76-76 | 1   | 1  |
| <b>76.</b> | Uściąż                | 76-76 | 2   | 2  |
| <b>77.</b> | Uściąż                | 76-76 | 3   | 3  |

|     |                  |       |    |    |
|-----|------------------|-------|----|----|
| 78. | Uściąż           | 76-76 | 4  | 4  |
| 79. | Uściąż           | 76-76 | 5  | 5  |
| 80. | Uściąż           | 76-76 | 6  | 5a |
| 81. | Uściąż           | 76-76 | 7  | 6  |
| 82. | Uściąż           | 76-76 | 8  | 7  |
| 83. | Uściąż           | 76-76 | 9  | 8  |
| 84. | Uściąż           | 77-76 | 24 | 6  |
| 85. | Uściąż           | 77-76 | 25 | 7  |
| 86. | Uściąż - Kolonia | 76-75 | 40 | 5  |
| 87. | Wolica           | 78-76 | 34 | 1  |
| 88. | Wolica           | 78-76 | 38 | 2  |
| 89. | Wolica           | 78-76 | 42 | 3  |
| 90. | Wymysłów         | 77-76 | 12 | 1  |

Na terenie gminy Karczmiska nie ma obiektów, które mogłyby być zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań związanych z zabytkami polega na doborze stref planistycznych i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania dla danego terenu, wprowadzenie np. strefy zieleni i rekreacji lub strefy otwartej w celu ochrony widoku, inne przeznaczenia terenu wynika w pierwszej kolejności z obecnego zagospodarowania i funkcji oraz zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podczas podziału gminy na strefy planistyczne ochronę zabytków uwzględniono poprzez przyporządkowanie terenom, na których znajdują się zabytki, odpowiednich wskaźników i parametrów urbanistycznych uniemożliwiających zmianę ich formy architektonicznej oraz istotną zmianę zagospodarowania działek, na których są posadowione; wskaźniki i parametry urbanistyczne możliwe do ustalenia w planie ogólnym zostały określone w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokości zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy. Ustalenie tych wskaźników nie tylko dla terenów, na których posadowione są zabytki, ale również terenów sąsiednich, uniemożliwi powstanie dominant przestrzennych przesłaniających obiekty zabytkowe lub powstanie wokół nich krajobrazów dysharmonijnych.

#### **k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,**

Na terenie Gminy nie znajdują się pomniki zagłady określone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120 t.j.) - tym samym ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości wynikające z w/w ustawy nie mają zastosowania na terenie Gminy Karczmiska.

**l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,**

Przez tereny zamknięte, zgodnie z ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne, rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów (np. resort obrony narodowej) i kierowników urzędów centralnych. Na terenie gminy Karczmiska nie występują tereny zamknięte, ani ich strefy ochronne.

**m) obszary ograniczonego użytkowania,**

W obszarze Gminy nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

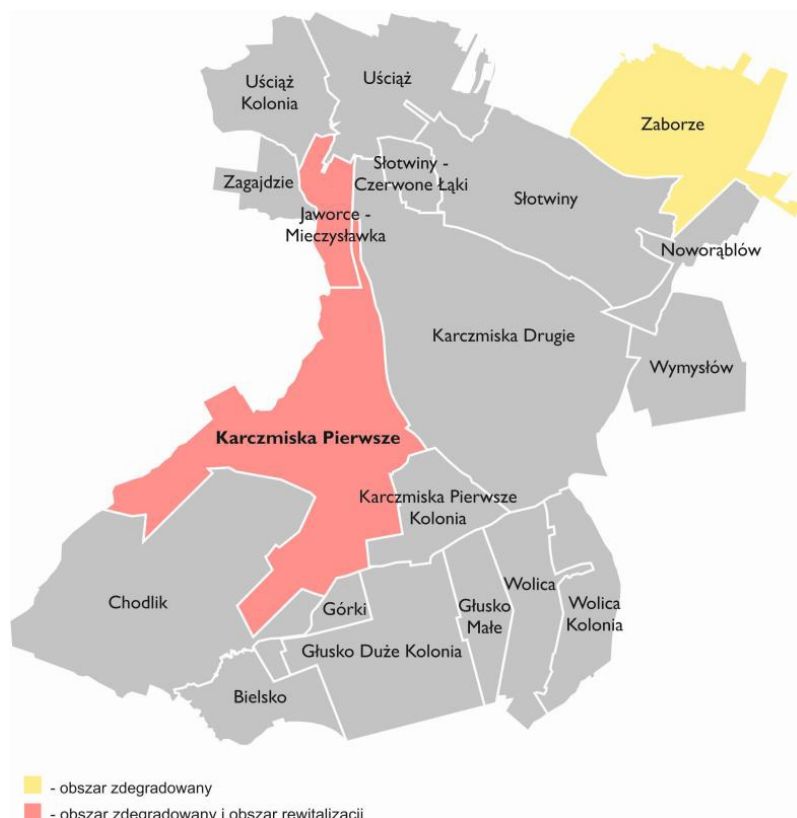
**n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,**

Nie zidentyfikowano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Rekultywacją powinny zostać objęte tereny przekształcone przez działalność człowieka, a mianowicie tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin (udokumentowane złoża, po wyczerpaniu zasobów złóż i zakończeniu eksploatacji). Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej prowadzi się zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Nie zidentyfikowano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – w przypadku zaistnienia problemów rekomenduje się postępowanie na zasadach określonych przepisami prawa.

**o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,**

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji zostały wyznaczone w Uchwale Nr XLIX/289/2023 Rady Gminy Karczmiska z dnia 9 maja 2023 r. Obszar zdegradowany (sołectwo Zaborze) i obszary rewitalizacji obejmujące sołectwa: Karczmiska Pierwsze i Jaworce – Mieczysławka. Obszar do rewitalizacji został wyznaczony na podstawie pogłębionej diagnozy społeczno-gospodarczo-przestrzennej. Zasadniczym założeniem przy delimitacji obszaru zdegradowanego było wskazanie obszarów, na których koncentrują się negatywne zjawiska społeczne. Działania diagnostyczne podsumowujące identyfikację zjawisk kryzysowych na wskazanym obszarze zdegradowanym potwierdziły konieczność szybkiej interwencji oraz działań w celu ich eliminacji lub istotnego ograniczenia.





źródło: Diagnoza - Gminny Program Rewitalizacji Gminy Karczmiska

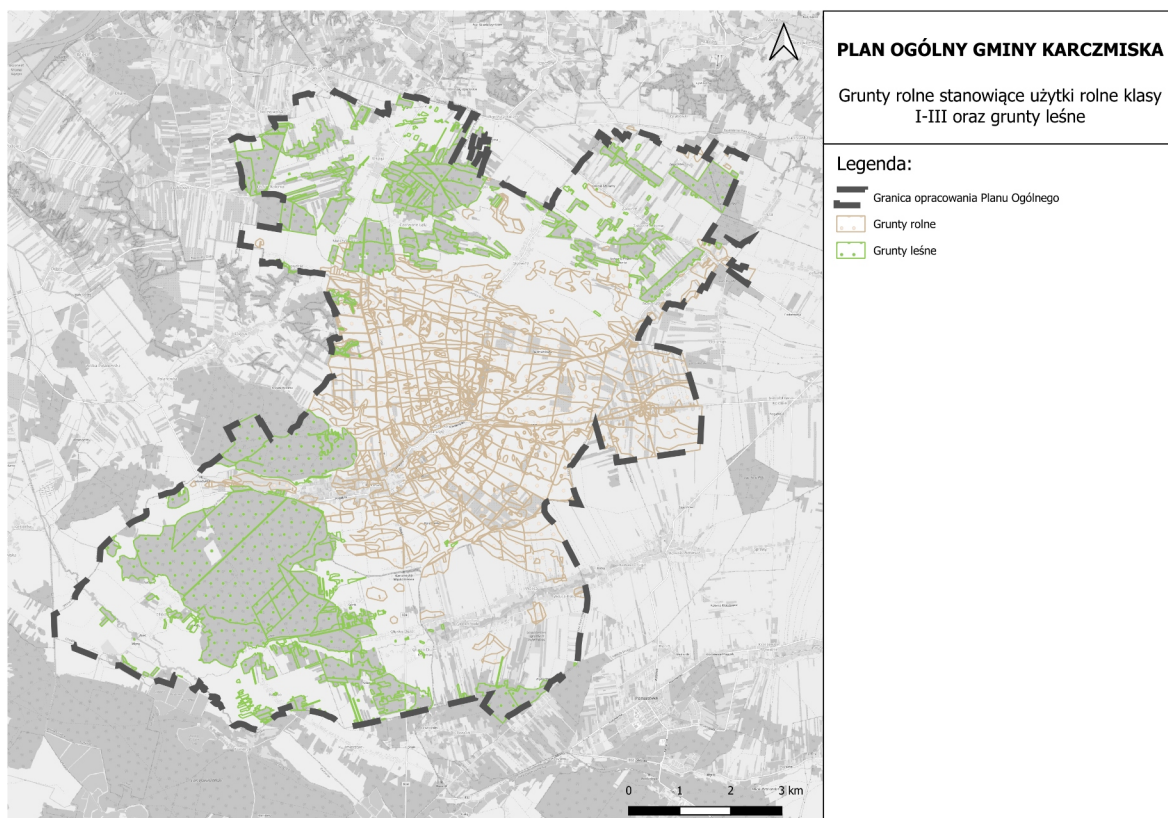
**p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,**

Nie wyznacza się obszarów cichych w obszarze Gminy Karczmiska w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

**q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,**

Na obszarze Gminy występują użytki rolne II i III klasy, chronione przed zabudową nie związaną z obsługą rolnictwa i wymagające uzyskania zgody na zmianę sposobu użytkowania na cele nierolnicze. Tereny te o znacznej powierzchni zlokalizowane są głównie w centralnej części Gminy.

Na obszarze Gminy występują grunty leśne zarówno w zarządzie Lasów Państwowych jak i prywatne. Nie przewiduje się zmian sposobu użytkowania tych gruntów na cele nieleśne.



W strukturze użytkowania gruntów przeważają użytki rolne, które zajmują 4154,17 ha co stanowi 85 %, natomiast lasy i grunty leśne zajmują 456,23 ha tj. 9% ogólnej powierzchni. Podstawowym źródłem dochodu dla mieszkańców gminy jest praca w indywidualnych gospodarstwach rolnych, stąd też w przeważającej większości w POG w ramach zabudowy mieszkaniowej wyznaczono wielofunkcyjne strefy z zabudową zagrodową.

**r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,**

Na obszarze Gminy nie zidentyfikowano zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

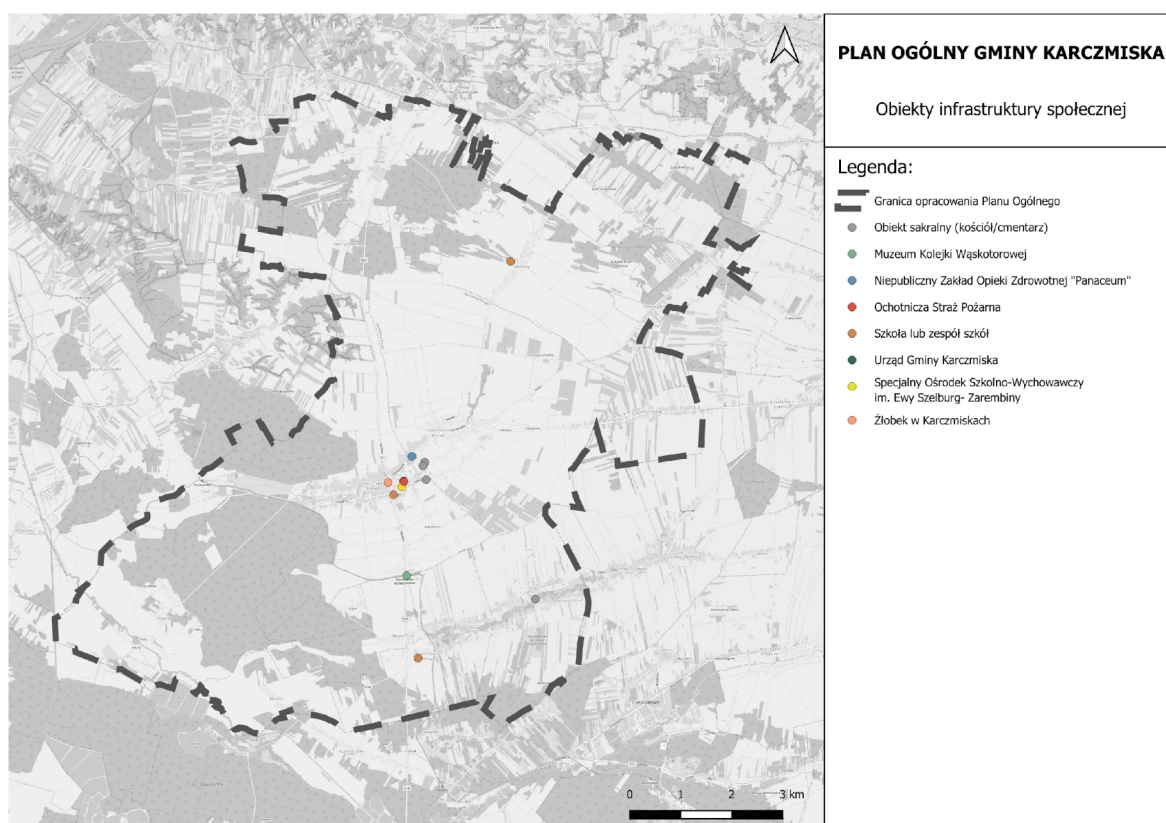
**s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;**

Obszar Gminy Karczmiska znajduje się poza zasięgiem pasa nadbrzeżnego.

## V. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU;

### 1. Obiekty infrastruktury społecznej:

Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej pokazuje poniżej rysunek.



### Edukacja

W Gminie funkcjonuje Zespół Szkół w Karczmiskach z siedzibą w Karczmiskach Pierwszych przy ul. Szkolnej 1. W skład Zespołu Szkół wchodzi: Szkoła Podstawowa im. Macieja Rataja w Karczmiskach i Przedszkole w Karczmiskach, ponadto w Gminie funkcjonuje żłobek. Organem prowadzącym szkoły i przedszkola jest Gmina Karczmiska.

Szkoła Podstawowa im. Macieja Rataja w Karczmiskach obsługuje teren Gminy, zapewniając naukę i opiekę uczniom. Nauka odbywa się na jedną zmianę w godz. pomiędzy 8:00 a 15:30. Wszystkie dzieci mają możliwość skorzystania z opieki świetlicy szkolnej w godzinach od 6:45 do 15:30. Wszyscy uczniowie mają zapewniony dowóz do szkoły oraz odwóz ze szkoły. W szkole działa stołówka szkolna.

Przedszkole w Karczmiskach, które zapewnia naukę i opiekę dzieciom 3-6 lat w godzinach od 6:30 do 16.00. W roku 2023 placówka zapewniła warunki lokalowe dla 7 grup w Karczmiskach.

Żłobek w Karczmiskach Żłobek w Karczmiskach mieści się przy ul. Opolskiej 18. Placówka dysponuje 48 miejscami dla dzieci. W roku 2023 do żłobka uczęszczało miesięcznie od 43 do 48 dzieci.

**Kultura, sport i rekreacja**

Na terenie Gminy Karczmiska działa Gminna Biblioteka i Dom Kultury, który jest samorządową instytucją kultury. Instytucja jest wpisana do rejestru instytucji kultury Gminy Karczmiska. Gminna Biblioteka i Dom Kultury w Karczmiskach ma za zadanie prowadzenie działalności rozwijającej i zaspokajającej potrzeby kulturalne, oświatowe i informacyjne społeczności Gminy Karczmiska. Ponadlokalne funkcje w zakresie kultury realizowane są w pobliskich miastach tj. Kazimierzu Dolnym, Opolu Lubelskim, Poniatowej. Znaczący wkład w rozwój kultury na terenie gminy w rozwój kultury ma Towarzystwo Ziemi Karczmiskiej. Z cyklicznych imprez organizowanych na terenie Gminy należy wymienić: Obchody Dni Książki, oraz Festyn Archeologiczny w Chodliku.

Na terenie gminy Karczmiska działa klub sportowy Bobry, rozwijający sekcje piłki nożnej, koszykowej i tenisa stołowego. W miejscowości Karczmiska Pierwsze są dwa ogólnodostępne boiska sportowe. Gmina posiada doskonałe warunki do uprawiania turystyki pieszej i rowerowej.

**Ochrona zdrowia i pomoc społeczna**

Służba zdrowia w Gminie znajduje się na zadowalającym poziomie. Podstawową opiekę zdrowotną dla mieszkańców Gmina Karczmiska realizuje w oparciu o przychodnię zdrowia „Panaceum” s.c. - Praktykę Lekarza Rodzinnego w Karczmiskach tj. niepubliczny zakład opieki zdrowotnej prowadzonym przez spółkę cywilną od 1999 roku. „Panaceum” s.c. działa w budynku spełniającym wszelkie normy przewidziane do prowadzenia tego typu działalności. Posiada trzy gabinety lekarskie, gabinet zabiegowy, punkt szczepień z poczekalnią dla dzieci zdrowych, punkt pobrań, rejestrację, poczekalnię, sanitariaty, zaplecze socjalne. W obiekcie mieści się również praktyka stomatologiczna i apteka. Świadczenia z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej w placówce wykonywane są w oparciu o kontrakt z Narodowym Funduszem Zdrowia, który jest głównym źródłem finansowania działalności. Są to usługi w ramach kompetencji lekarza rodzinnego, pielęgniarki środowiskowo-rodzinnej, położnej środowiskowo-rodzinnej oraz pielęgniarki w środowisku nauczania i wychowania. Zespół Panaceum to: lekarze: pediatra, specjalista medycyny rodzinnej, pełniący funkcję kierownika placówki, internista, specjalista medycyny rodzinnej, specjalista chorób wewnętrznych, pielęgniarki środowiskowo-rodzinne, pielęgniarka punktu szczepień, pielęgniarka w środowisku nauczania i wychowania, położna środowiskowo-rodzinna, pielęgniarka pracująca w gabinecie zabiegowym.

W Gminie działa Centrum Usług Społecznych w Karczmiskach, którego celem jest m.in. umożliwienie osobom i rodzinom przezwyciężenie trudnych sytuacji życiowych.

**Bezpieczeństwo publiczne:**

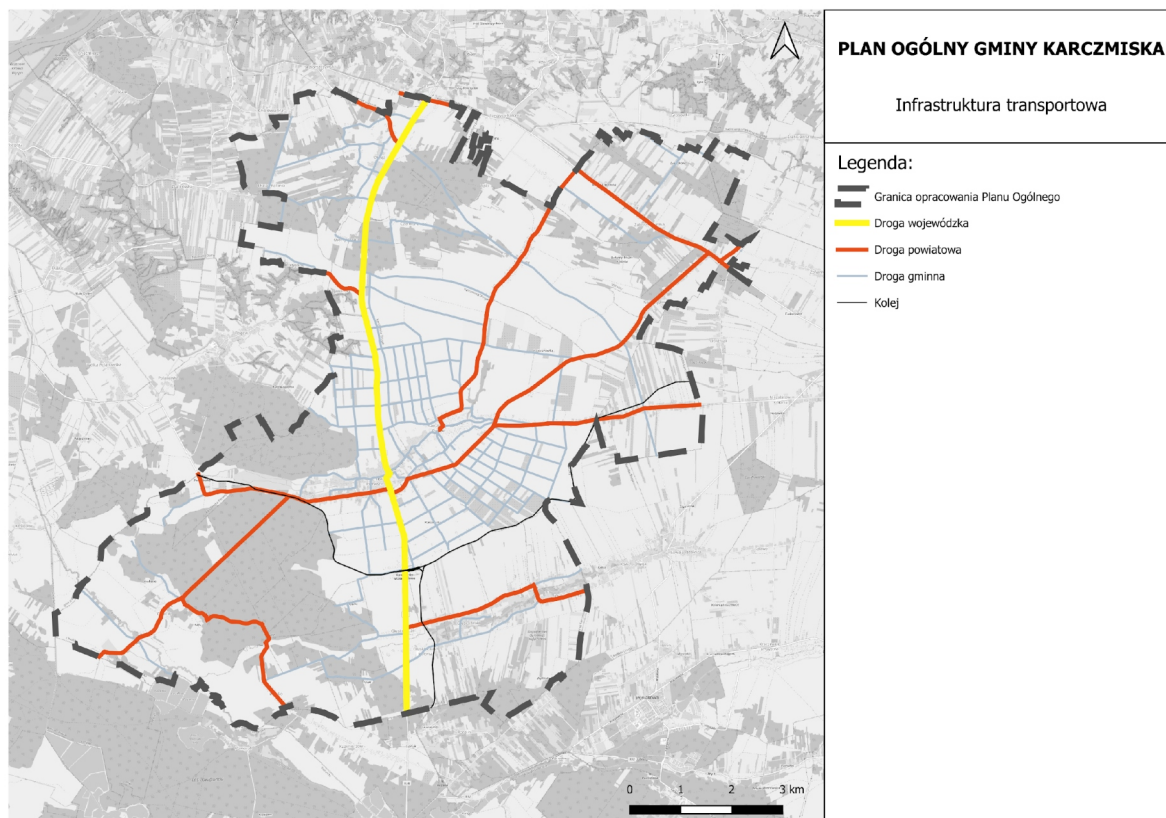
Na terenie gminy Karczmiska funkcjonuje 10 jednostek wchodzących w skład struktury Związku OSP RP (w tym 10 typu S, a 2 jednostki w KSRG). Jednostki nasze skupiają 320 członków czynnych, 39 członków wspierających, 30 członków honorowych.



## 2. Obiekty infrastruktury transportowej:

### Komunikacja drogowa

Transport zarówno pasażerski jak i towarowy na obszarze Gminy Karczmiska odbywa się głównie z wykorzystaniem infrastruktury drogowej. Sieć drogowa terenie gminy jest dobrze rozwinięta, tworzy ją droga wojewódzka nr 824 realizująca obsługę ruchu ponadlokalnego (tranzytowego) oraz lokalnego, drogi powiatowe oraz ponad 80 dróg gminnych.



Podstawowy układ komunikacji drogowej Gminy stanowią:

- droga wojewódzka nr 824 (Żyrzyn - Puławy - Opole Lubelskie - Józefów - Annopol),
- 44,756 km dróg powiatowych oraz
- 82 drogi gminne o zróżnicowanym stanie i nawierzchni.

### Komunikacja kolejowa

Przez teren Gminy nie przebiegają linie kolejowe o zwykłej szerokości toru.

Na terenie Gminy zlokalizowana jest Nadwiślańska Kolejka Wąskotorowa (poprzednio: Nałęczowska Kolej Dojazdowa), zabytkowa kolej wąskotorowa o rozstawie szyn 750 mm, której centralna stacja wraz z zapleczem technicznym znajduje się w miejscowości Karczmiska Pierwsze. Stanowiła ona środek transportu towarowego (głównie w rolnictwie), a dzisiaj jest znaną atrakcją turystyczną. POG uwzględnia przebieg Kolejki dla której wydzielono strefę komunikacyjną.

### Transport zbiorowy

Na terenie Gminy znajdują się przystanki komunikacji autobusowej a transport zbiorowy zapewnia połączenia z najbliższymi miastami i miejscowościami (np. z Opolem Lubelskim, Kazimierzem Dolnym, Puławami). Przebieg przez Gminę drogi wojewódzkiej znacznie sprzyja funkcjonowaniu regularnych połączeń transportu zbiorowego.

### System parkingów

Na system parkingowy Gminy składają się:

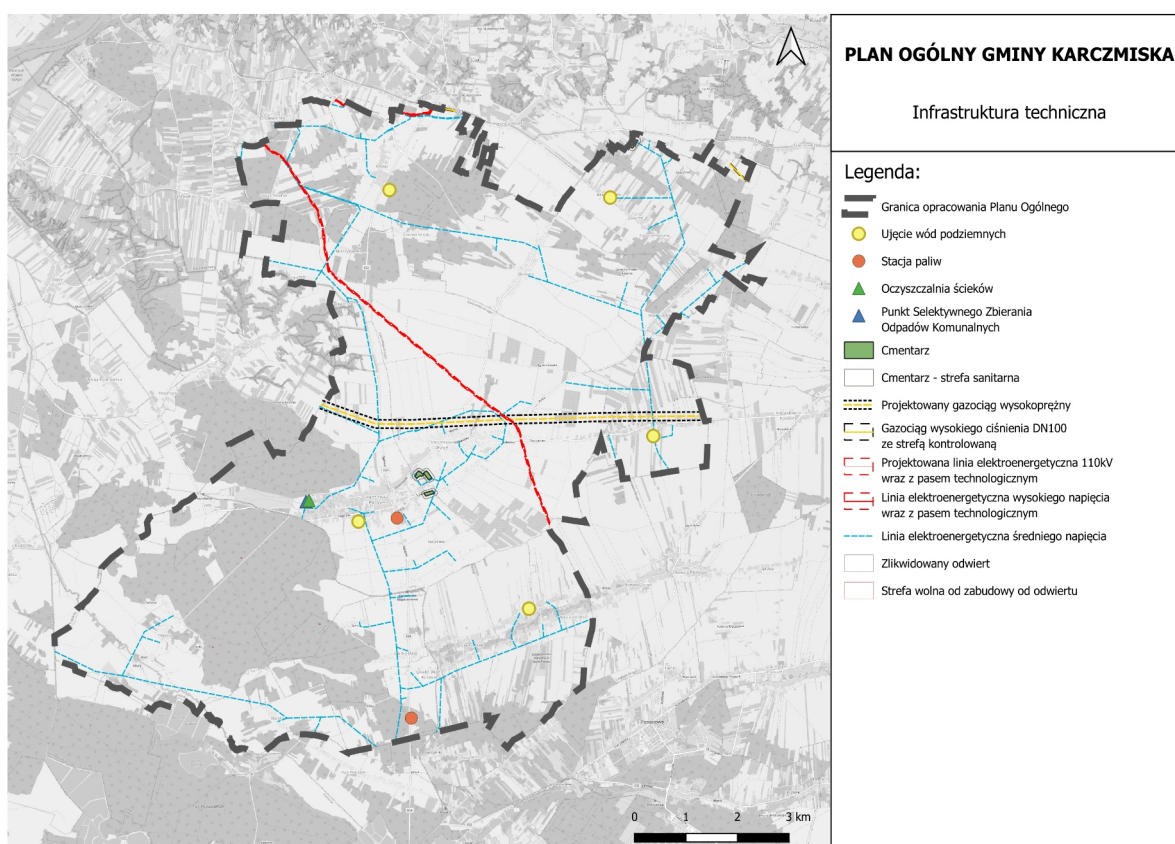
- parkingi towarzyszące zabudowie usługowej (w tym usługi oświaty i administracji w centrum ośrodka gminnego) generującym ruch samochodowy;
- ogólnodostępne miejsca parkingowe w centrach największych miejscowości Gminy;
- parkingi w liniach rozgraniczających dróg.

### Obsługa komunikacji

W zakresie urządzeń obsługujących komunikację samochodową, na terenie Gminy przy drodze wojewódzkiej w Głusku Dużym – Kolonii zlokalizowana jest stacja paliw oraz stacja kontroli pojazdów, ponadto na terenie Gminy działają także warsztaty samochodowe.

### 3. Obiekty infrastruktury technicznej

Rozmieszczenie obiektów infrastruktury technicznej pokazuje poniżej rysunek.



### Zaopatrzenie w wodę

Na terenie Gminy Karczmiska eksploatowanych jest 5 ujęć wody (Wolica, Karczmiska, Wymysłów Uściąg, Zaborze), które tworzą zorganizowany system wodociągów zasilanych z ujęć wód podziemnych. Woda z własnych ujęć komunalnych sprzedawana jest również dla zaopatrzenia ludności z sąsiednich gmin, tj. dla mieszkańców wsi Rozalin, Kazimierzów, Wola Rudzka i Pomorze należących do Gminy Opole Lubelskie oraz dla mieszkańców wsi Rzeczyca należących do Gminy Kazimierz Dolny. Na terenie Gminy Karczmiska z usług wodociągowych korzysta ok. 99% mieszkańców. Brak jest wodociągów w miejscowościach: Uściąg-Kolonia oraz Głusko Duże-Kolonia (tzw. Solec). Dane dotyczące wodociągów na terenie Gminy Karczmiska:

- 1) długość czynnej sieci rozdzielczej – 83,4 km,
- 2) połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania – 1670 szt.,
- 3) woda dostarczona gospodarstwom domowym – 152686 m<sup>3</sup>,

Maksymalna wydajność ujęć i stacji wodociągowych znacznie przekracza aktualne zapotrzebowania wody. Sieci wodociągowe są w większości nowe, wykonane w ostatnich latach.

### Odprowadzanie ścieków

Wykonawcą usług w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków jest Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Karczmiskach. W zakresie zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków ZGK Sp. z o.o. w Karczmiskach eksploatuje mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków o przepustowości 350m<sup>3</sup>/d zlokalizowaną w miejscowości Karczmiska Pierwsze oraz sieć kanalizacyjną funkcjonującą w miejscowościach Karczmiska Pierwsze i Karczmiska Drugie i Wymysłów. Ogółem długość eksploatowanej sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej (bez przyłączy) wynosi ok. 42,9 km. Na sieci znajdują się 94 czynne indywidualne przepompownie ścieków, które wtłaczają ścieki do sieci kanalizacyjnej. W 2023 roku do oczyszczalni ścieków w Karczmiskach przyjęto i oczyszczono: 66318 m<sup>3</sup> ścieków komunalnych od klientów indywidualnych, 6077 m<sup>3</sup> ścieków komunalnych od instytucji, 7847 m<sup>3</sup> ścieków dowożonych, 0 m<sup>3</sup> ścieków przemysłowych.

### Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenie Gminy dostarczaniem energii elektrycznej do odbiorców zajmuje się Zakład Energetyczny „LUBZEL” S.A. w Puławach. Sieć elektroenergetyczna zasilana jest liniami średniego napięcia z GPZ „Kazimierz Dolny” i „Opole Lubelskie”. Podstawowym ogniwem w zasilaniu w energię elektryczną Gminy Karczmiska jest sieć średniego napięcia SN 15 kV, zasilająca ok 40 stacji transformatorowych.

Przez teren Gminy przebiegają krótkie odcinki linii energetycznej wysokich napięć 110 kV, których przebieg wraz z pasami technologicznymi (o szerokości 40 m) zobrazowano w części graficznej uzasadnienia.

Przez teren Gminy projektowany jest przebieg linii energetycznej wysokich napięć 110 kV łączącej stację Kazimierz Dolny ze stacją Poniatowa z odczepem do stacji Zagłoba. Jej przebieg wraz z pasem technologicznym (o szerokości 40 m) jest uwzględniony w POG (tereny wolne od stref zabudowy mieszkaniowej).

Dla wymienionych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów usytuowanych w obrębie pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.



**Zaopatrzenie w gaz**

Gmina Karczmiska zasilana jest ze stacji redukcyjno - pomiarowej I° zlokalizowanej pod Wymysłowem, do której doprowadzony jest gazociąg wysokociśnieniowy. Gminna sieć gazowa zasilana średnim ciśnieniem, wykonana została w latach 1990 - 1998.

Łączna długość sieci gazowniczej - 52 310 mb

Łączna długość przyłączy - 20 974 mb

Ilość przyłączy - 753 szt.

Przez Gminę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 (niewielkie odcinki zlokalizowane przy granicy z Gminą Kazimierz Dolny oraz Gminą Wąwolnica) zasilający SRP Kazimierz Dolny. Wokół gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 obowiązują strefy kontrolowane (o szerokości 30m). Zagospodarowanie terenu w obszarze objętym strefą kontrolowaną gazociągu regulują przepisy odrębne. W POG przebieg w/w gazociągu wraz z strefą kontrolowaną, przedstawiony w części graficznej uzasadnienia, jest ujęty w strefach otwartych SO z podstawowym profilem funkcjonalnym - teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Ponadto przez Gminę planowany jest przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, przedstawiony w części graficznej uzasadnienia.

**Zaopatrzenie w ciepło**

Na terenie gminy brak jest centralnego zaopatrzenia w ciepło. Budownictwo mieszkaniowe bazuje na własnych lokalnych systemach grzewczych, opartych w większości na węglu, koksie, drewnie oraz gazie i fotowoltaice. Budynki użyteczności publicznej posiadają lokalne kotłownie gazowe.

**Gospodarka odpadami**

Odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych z terenu nieruchomości zamieszkałych jest ustawowym obowiązkiem gmin nałożonym ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Odbiorem i transportem odpadów komunalnych od mieszkańców z terenu Gminy Karczmiska ZGK Sp. z o. o. w Karczmiskach zajmuje się od 1 stycznia 2020 r. W ramach zawartej umowy na odbiór i transport odpadów komunalnych, do obowiązków spółki należy również dostarczanie mieszkańcom worków na odpady segregowane. W 2023 r. spółka odebrała łącznie 856,34 Mg odpadów z terenu Gminy Karczmiska wg następujących frakcji:

1. Odpady zmieszane – 444,74 Mg
2. Plastik – 113,60 Mg
3. Szkło – 91,32 Mg
4. Papier – 20,40 Mg
5. Popiół – 39,10 Mg
6. Gabaryty – 63,16 Mg
7. Budowlane – 72,64 Mg

#### 8. Zużyte opony – 11,38 Mg

Odpady komunalne na terenie Gminy powstają głównie w gospodarstwach domowych, przedsiębiorstwach handlowych oraz obiektach użyteczności publicznej. Selektywne zbieranie odpadów odbywa się poprzez ich segregację z podziałem na szkło, plastik, metal, papier, odpady wielomateriałowe i odpady biodegradowalne.

Odbiór nieczystości ze zbiorników bezodpływowych - łącznie w 2023 r. odebrano od mieszkańców 7847 m<sup>3</sup> ścieków komunalnych.

Infrastruktura społeczna, komunikacyjno-drogowa oraz techniczna wskazana w Rozdziale V, została uwzględniona w POG poprzez np. wyznaczenie zasięgu stref infrastrukturalnych (SI) lub usługowych (SU) oraz dobór odpowiedniego zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego, zgodne z warunkami zagospodarowania dla danego terenu.

### **VI. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE**

Na dzień uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Karczmiska nie został opracowany audyt krajobrazowy dla obszaru województwa lubelskiego. W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzania Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Ze względu na trwające prace, nie wskazuje się wniosków z Audytu do projektu planu ogólnego Gminy Karczmiska. Docelowy kształt systemu ochrony krajobrazowej w Gminie zostanie przedstawiony w opracowywanym audycie krajobrazowym dla województwa lubelskiego

**VII. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.**

1. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

W obliczeniach, o których mowa w § 3 ust. 2 i 3 rozporządzenia, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

Od początku XXI wieku liczba mieszkańców Gminy Karczmiska spada a na koniec 2025 r. GUS prognozuje **5191 osób**.

W obliczeniach, o których mowa w § 3 ust. 2 rozporządzenia (zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową), przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną:

|          |                        |                                                                                                                                                                                                 |             |
|----------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| rok 2023 | <b>P<sub>-0</sub></b>  | powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w gminie GUS BDL                                                                                                                  | <b>31,8</b> |
| rok 2013 | <b>P<sub>-10</sub></b> | powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane | <b>26,0</b> |
| rok 2003 | <b>P<sub>-20</sub></b> | powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane | <b>21,6</b> |

Wzór na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

$$\text{ZAP} = M_{20} - \text{PUM}_0 / P_{20}$$

gdzie:

**ZAP** – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

**M<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%

**PUM<sub>0</sub>** – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi

**P<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

**Prognozowana liczba ludności na 2044 rok (2025-2044): 4 123 mieszkańców**

**(M<sub>20</sub>)** Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększona o 5%:

**Wskaźnik powiększenia (5%) = 4 123 os. x 5% = 206 os.**

$$M_{20} = 4\,123 \text{ os.} + 206 \text{ os.} = 4\,329 \text{ os.}$$

Przyjęto  $M_{20} = 4\,329 \text{ os.}$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

( $PUM_0$ ) łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi:

$$PUM_0 = 168\,923 \text{ m}^2$$

( $P_0$ ) Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę na 2023 rok:  $31,8 \text{ m}^2$

( $P_{-10}$ ) Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę na 2013 rok:  $26,0 \text{ m}^2$

( $P_{-20}$ ) Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę na 2003 rok:  $21,6 \text{ m}^2$

$$P_{20} = 3 \times 31,8 \text{ m}^2 - 2 \times 26,0 \text{ m}^2 = 43,4 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2 \times 31,8 \text{ m}^2 - 21,6 \text{ m}^2 = 42,0 \text{ m}^2$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) obliczona zgodnie z § 3 ust. 3 rozporządzenia jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi ( $P_0$ ), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi ( $P_0$ ).

$$P_{20} = 43,4 \text{ m}^2$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) wyznaczona zgodnie z § 3 ust. 3 lub 7 rozporządzenia jest mniejsza niż  $40 \text{ m}^2$  na jednego mieszkańca (w Gminie Karczmiska jest wyższa i wynosi  $43,4 \text{ m}^2$ ) lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w § 3 ust. 3 rozporządzenia, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą  $40 \text{ m}^2$  na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 43,4 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

$$ZAP = 4\,329 \text{ os.} - 168\,923 \text{ m}^2 / 43,4 \text{ m}^2 = 4\,329 \text{ os.} - 3\,892,23 \text{ m}^2 = 436,77 \text{ os.} = \text{przyjęto } 437 \text{ os.}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego wynosi **437 os.**

Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 (5191 osób) – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.

Uwzględniając powyższy wynik obliczeń oraz przepisy rozporządzenia, liczba mieszkańców dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego wynosi 1000 os.

**W związku z powyższym, przyjęto zapotrzebowanie (ZAP) w ilości 1000 osób.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny Gminy Karczmiska musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych łącznie nie może być mniejsza niż 700 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 1300 os. (130% zapotrzebowania).

**Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w liczbie mieszkańców (130% ZAP), dla których należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego wynosi 1300 osób.**

## 2. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono w dwóch etapach. Na początku obliczono tereny niezabudowane (rezerwy) w mieszkaniowych klasach przeznaczeń (lub w innych klasach przeznaczeń dopuszczających mieszkalnictwo) w mpzp (w zw. z 100% pokryciem planistycznym Gminy Karczmiska). Następnie wyliczono chłonność terenów niezabudowanych dla wielofunkcyjnych stref mieszkaniowych planu ogólnego.

| I. p | Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej (na bazie terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych): |                                                                                                       | Powierzchnia terenów z funkcją mieszkaniową lub dopuszczeniem mieszkalnictwa wyznaczonych w mpzp w ha |                                                         | Chłonność terenów niezabudowanych [os.] |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|      | Symbol terenu                                                                                                                                                      | Opis funkcji                                                                                          | Całość powierzchni terenów w mpzp                                                                     | Części w/w terenów niezabudowanych lub luki w zabudowie |                                         |
| 1    | RPm                                                                                                                                                                | Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i związanej z produkcją rolną                        | 444,60                                                                                                | 262,46                                                  | 840                                     |
| 2    | ML,MN                                                                                                                                                              | Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i letniskowej, Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |                                                                                                       |                                                         | 49                                      |
|      | MN/ML                                                                                                                                                              | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej                       | 10,23                                                                                                 | 6,16                                                    |                                         |
| 3    | MR                                                                                                                                                                 | Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,                                                             |                                                                                                       |                                                         | 2172                                    |
|      | RM                                                                                                                                                                 | Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i agroturystycznych                  | 741,51                                                                                                | 339,37                                                  |                                         |
| 4    | RM,MN, MN/RM, MR/MN                                                                                                                                                | Teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej                                              | 50,95                                                                                                 | 38,57                                                   | 123                                     |

|              |                |                                                                                                                                                        |       |       |              |
|--------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|--------------|
|              | MN,RM<br>MN,MR |                                                                                                                                                        |       |       | 309          |
| 5            | MNU            | Tereny zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej i zabudowy<br>usługowej                                                                                | 32,14 | 24,65 | 197          |
| 6            | MN             | Tereny zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej                                                                                                        | 14,47 | 11,25 | 180          |
| 7            | ML             | Tereny zabudowy rekreacji<br>indywidualnej                                                                                                             | 9,37  | 5,95  | 0            |
| 8            | UT             | Tereny usług turystyki / usług<br>turystyki z dopuszczeniem<br>mieszkalnictwa                                                                          | 3,15  | 1,54  | 6            |
| 9            | ML,MR<br>MR,ML | Tereny zabudowy mieszkaniowej<br>zagrodowej i letniskowej, Tereny<br>zabudowy mieszkaniowej<br>zagrodowej                                              | 24,00 | 13,5  | 43           |
| 10           | ML,UT          | Tereny zabudowy mieszkaniowej<br>zagrodowej i letniskowej, Tereny<br>usług turystyki / usługi turystyki z<br>dopuszczeniem mieszkalnictwa              | 3,06  | 3,06  | 10           |
| 11           | RP/R-MR        | Tereny rozwoju zabudowy                                                                                                                                | 30,91 | 21,08 | 67           |
| 12           | MW             | Tereny zabudowy wielorodzinnej                                                                                                                         | 0,36  | 0     | 0            |
| 13           | UCm            | Tereny usług komercyjnych z<br>dopuszczeniem funkcji<br>mieszkaniowej                                                                                  | 2,58  | 0,36  | 3            |
| 14           | UT, UC         | Tereny usług turystyki / usług<br>turystyki z dopuszczeniem<br>mieszkalnictwa                                                                          | 0,59  | 0,59  | 5            |
| 15           | UCm,PP         | Tereny usług komercyjnych z<br>dopuszczeniem funkcji<br>mieszkaniowej, Tereny działalności<br>produkcyjnej                                             | 1,23  | 1,2   | 10           |
| 16           | PS,UCm         | Tereny składowania i<br>magazynowania towarów w<br>obiektach kubaturowych. Tereny<br>usług komercyjnych z<br>dopuszczeniem funkcji<br>mieszkaniowej    | 0,15  | 0     | 0            |
| 17           | KK,MW          | Tereny obiektów urządzeń<br>infrastruktury kolejowej, Teren<br>zabudowy wielorodzinnej                                                                 | 3,98  | 0,73  | 18           |
| 18           | MR,RO          | Teren zabudowy zagrodowej i<br>produkcji ogrodniczej                                                                                                   | 0,34  | 0     | 0            |
| 19           | KS/RM,MN       | Teren obsługi komunikacji (parkingi)<br>z dopuszczeniem przekształceń na<br>teren budowlany (zabudowy<br>zagrodowej i mieszkaniowej<br>jednorodzinnej) | 0,20  | 0     | 0            |
| <b>RAZEM</b> |                |                                                                                                                                                        |       |       | <b>4 032</b> |

**Przyjęto chłonność terenów niezabudowanych ( i luk w zabudowie) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych w planach miejscowych na 4032 osób.**

Do analizy wzięto tereny wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych. Z uwagi na duże rozbieżności nazewnictwa przeznaczeń mieszkaniowych oraz licznych dopuszczeń zabudowy zastosowanych w planach miejscowych do obliczeń przyjęto symbole przeznaczeń w planach miejscowych wskazane w powyższej tabeli. Dla terenów o wymiennej funkcji, założono iż 40% (połowa przeznaczenia wymiennego (50%), zmniejszona o 1/5 połowy czyli 10%) będzie wykorzystane pod funkcję mieszkaniową, zaś dla pozostałych terenów funkcja mieszkaniowa będzie możliwa na 80%. Prognozuje się na podstawie analizy istniejącego zainwestowania terenów mieszkaniowych że 1/5 powierzchni o funkcjach mieszkaniowych nie zostanie zainwestowana zabudową mieszkaniową z



uwagi na np. ograniczenia warunków technicznych, zapewnienie przebiegu infrastruktury technicznej lub wydzielen komunikacyjnych).

Procent wykorzystania **ZAP** w terenach niezabudowanych, w tym lukach w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych wyliczono według wzoru:  $(\text{chłonność CH} \times 100) / \text{ZAP} = (4032 \times 100) / 1000 = 403\%$ .

| PORÓWNANIE CHŁONNOŚCI Z ZAPOTRZEBOWANIEM                                                                                 |                           |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| <b>BILANS ZAP – CH</b>                                                                                                   | <b>1000 – 4032</b>        | <b>- 3032 osoby</b> |
| <b>REZERWA SUMY CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE zgodnie z art.13d ust.2 ustawy</b> | <b>130 % – 403 %</b>      | <b>- 273 %</b>      |
| <b>BILANS ZAP-CH Z UWZGLĘDNIENIEM REZERWY</b>                                                                            | <b>Osoby ( -3032+300)</b> | <b>- 2732 osoby</b> |

W związku z wyżej wykonanymi wyliczeniami bazującymi na planach miejscowych (bilans otwarcia) wynik porównania chłonności terenów mieszkaniowych z mpzp (100% pokrycia planistycznego Gminy) z zapotrzebowaniem wyliczonym zgodnie z Rozporządzeniem dał wynik ujemny wyrażony w osobach (-2732) w związku z przekroczeniem dopuszczalnego zapotrzebowania o 273% wobec ZAP (403%-130%=273%).

W związku z powyższymi wynikami obliczeń, przystępując do opracowania Planu Ogólnego Gminy Karczmiska, wyznaczenie nowych stref mieszkaniowych po przekroczeniu bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę możliwe jest jedynie w ściśle określonych przypadkach: uwzględnienie niezabudowanych terenów mieszkaniowych wyznaczonych w mpzp (tzw. planistyczne rezerwy terenowe), uwzględnienie w POG istniejącej zabudowy (nie uwzględnionej w mpzp) lub wyznaczenie nowych stref mieszkaniowych jedynie w zasięgu wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W ramach prac na planem ogólnym, wobec przekroczenia zapotrzebowania wyliczonego wstępnie na podstawie planów miejscowych, gmina wyznaczyła strefy planistyczne w POG wynikające z ustaleń planów miejscowych oraz nowe strefy jedynie w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie uwzględnionej w mpzp oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy w oparciu o rozporządzenia wykonawcze.

Według rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów „chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

– powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;

– chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.”

Poniżej opisano i zobrazowano kolejne kroki dokumentujące proces wyznaczania w POG-u i obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w wielofunkcyjnych strefach zabudowy mieszkaniowej (SZ, SJ, SW).

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych w planie ogólnym, została wyrażona w hektarach dla poszczególnych wielofunkcyjnych stref mieszkaniowych.

Wskaźnik chłonności terenów zabudowanych oszacowano w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy tj. jaka liczba ludności zamieszkiwałaby obszar o pow. 1 ha przy intensywności zabudowy znormalizowanej na podstawie analizy stanu istniejącego oraz prognozowanego w danym typie zabudowy na obszarze gminy (uwzględniając ograniczenia intensywności zabudowy z uwagi na np. warunki techniczne). Wartość wskaźnika obliczono na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz prognozowanych typów zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej najbardziej pożądanych z punktu widzenia rozwoju przestrzennego gminy, uwzględniając m.in. liczbę i wielkość optymalnych działek budowlanych na 1 ha, uśrednioną liczbę członków tworzących gospodarstwo domowe (wg GUS 2,43 osoby). Na tej podstawie osiągnięto wartość finalną wskaźnika wyrażoną w osobach. W strefie SJ to 20, w strefie SW to 61, a w strefie SZ 8.

Następnie wyliczono wskaźnik prognozowanych proporcji (WPP) między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami np. usługi, wydzielone tereny zieleni urządzonej (rozumiany jako udział zabudowy mieszkaniowej w ramach strefy wielofunkcyjnej). Ponadto wartość wskaźnika obliczono poprzez porównanie udziału istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami towarzyszącymi zwłaszcza komunikacją (drogi publiczne lub tereny komunikacji wewnętrznej), przebieg infrastruktury technicznej ograniczający zabudowę mieszkaniową. Na tej podstawie w strefach SJ i SW udział zabudowy mieszkaniowej przyjęto na 0,8. W strefie SZ udział zabudowy mieszkaniowej obniżono na 0,6 (60%) z uwagi na to iż znaczna część tych obszarów, sięgająca około 100 m i więcej od dróg publicznych i uzbrojenia, nie stanowi korzystnych warunków do zainwestowania mieszkaniowego w takim oddaleniu od dróg. Na części terenów oznaczonych w mpzp jako RPm wprowadzono także strefy produkcji rolniczej SR (co korzystnie wpłynęło w kierunku zrównoważenia bilansu zapotrzebowania jednak bez osiągnięcia wyniku dodatniego), natomiast z uwagi na dopuszczenie w obowiązujących mpzp zabudowy mieszkaniowej w obszarach RPm położonych także przy drogach publicznych wyprowadzano tam w POG strefy zagrodowe SZ zamiast wyłącznie stref produkcji rolniczej SR.

W ramach prac na planem ogólnym, wobec przekroczenia zapotrzebowania wyliczonego wstępnie na podstawie planów miejscowych, gmina wyznaczyła strefy planistyczne w POG wynikające z ustaleń planów miejscowych oraz nowe strefy jedynie w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie uwzględnionej w mpzp oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy w oparciu o rozporządzenia wykonawcze.

| symbol strefy POG | Udział zabudowy mieszkaniowej w strefach POG | Os/ha w strefach POG | Powierzchnia niezabudowana (i luki w istn. zabud.) stref w ha wyznaczonych w POG | Chłonność stref wyznaczonych w POG (os.) |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>SJ</b>         | 0,8                                          | 20                   | <b>76,4</b>                                                                      | 1223                                     |
| <b>SW</b>         | 0,8                                          | 61                   | <b>0,8</b>                                                                       | 39                                       |
| <b>SZ</b>         | 0,6                                          | 8                    | <b>518,4</b>                                                                     | 2488                                     |
| SUMA              |                                              |                      | <b>595,6</b>                                                                     | <b>3750</b>                              |

**Przyjęto chłonność stref mieszkaniowych wyznaczonych w planie ogólnym na 3750 osób.**

Procent wykorzystania ZAP w terenach niezabudowanych, w tym lukach w istniejącej zabudowie w strefach planu ogólnego wyliczono według wzoru:

$$(\text{chłonność CHspog} \times 100) / \text{ZAP} = (3750 \times 100) / 1000 = \mathbf{375 \%},$$

zaś przekroczenie zapotrzebowania wyrażone w osobach wyliczono na 2750 osób (3750-1000).

**Bilans zapotrzebowania do chłonności stref planu ogólnego z uwzględnieniem rezerwy (130%) przekracza zatem 245% oraz 2450 osób.**

### **3. Podsumowanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową**

Oszacowana chłonność terenów mieszkaniowych w Gminie Karczmiska przekracza maksymalne dopuszczalne zapotrzebowanie na takie tereny. Powoduje to konieczność zastosowania przy wyznaczaniu stref planistycznych przede wszystkim przepisów art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono, że w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszczalne jest wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, jedynie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy (np. uwzględniając zasadne wnioski. Cytowane przepisy uniemożliwiają jednocześnie wyznaczenie tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak poniżej:

| <b>SYMBO<br/>L<br/>STREFY</b> | <b>powierzchnia<br/>strefy (ha)</b> | <b>powierzchnia terenu wolna od<br/>zainwestowania i zabudowy (ha)</b> | <b>powierzchnia terenu wolna od<br/>zainwestowania i zabudowy nie objęta<br/>mpzp (ha)</b> |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| SJ                            | 106,4                               | 76,4                                                                   | n.d.                                                                                       |
| SZ                            | 1096,6                              | 518,4                                                                  | n.d.                                                                                       |
| SW                            | 2,3                                 | 0,8                                                                    | n.d.                                                                                       |

W związku z powyższym Plan Ogólny Gminy Karczmiska wyznacza w/w strefy wyłącznie:

- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach,
- na obszarach zgodnych z obowiązującym zainwestowaniem (zabudowa mieszkaniowa nie uwzględniona w mpzp lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w miejsce zabudowy zagrodowej),
- na terenach obszaru uzupełnienia zabudowy.