

PROTOKÓŁ
z przeprowadzenia spotkania otwartego w ramach konsultacji społecznych nad
przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu ogólnego Gminy Karczmiska wraz z prognozą
oddziaływania na środowisko

Protokół został sporządzony w dniu 02 czerwca 2026 r. w Urzędzie Gminy Karczmiska przez Magdalenę Bigos, inspektora w Urzędzie Gminy Karczmiska.

Na podstawie art. 8i ust. 7 oraz art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) **w dniu 02 czerwca 2026 r. w godz. 16:00 - 17:30** przeprowadzono **spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu planu ogólnego** w ramach konsultacji społecznych nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego Gminy Karczmiska wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z uchwałą Nr VI/24/2024 Rady Gminy Karczmiska z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Karczmiska.

W spotkaniu otwartym uczestniczył urbanista Pan Bogumił Postawski, Pan Maciej Kowalczyk, Pani Magdalena Bigos - pracownik UG Karczmiska oraz osoby zainteresowane rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego Gminy Karczmiska wg załączonej listy obecności.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Spotkanie otwarte rozpoczęło o godz. 16⁰⁰.

I. Głos w spotkaniu otwartym zabrali:

1. Pan Bogumił Postawski: wita przybyłe na spotkanie osoby. Prezentuje założenia projektu planu ogólnego, poszczególne etapy powstawania planu ogólnego oraz strefy funkcjonalno-przestrzenne.

Plan ogólny to nowy, obligatoryjny akt prawa miejscowego, który zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obejmuje cały obszar gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, które są wyłączone z władztwa planistycznego gminy, określając strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne. Jest wiążący dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na to, gdzie może rozwijać się zabudowa i jaki charakter ma ta zabudowa utrzymywać. Jest to niezbędne rozwiązanie, aby można było przeciwdziałać niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy.

Obowiązek sporządzenia planu ogólnego został na wszystkie gminy nałożony przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Podstawa prawna opracowania tego dokumentu opiera się na przepisach:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 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,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

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.

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. Najważniejszą determinantą wyznaczania stref planistycznych były przeznaczenia terenów określone w 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.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna planu ogólnego opiera się na strefach planistycznych, których jest 13. W myśl przepisów nowe tereny inwestycyjne będzie można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Chłonność rezerw mieszkaniowych oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczać się będzie na podstawie formuł określonych w przepisach wykonawczych kontynuujących ideę sporządzania bilansu terenów w dotychczasowych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

W planie ogólnym Gminy Karczmiska wyznaczonych zostało 12 stref spośród 13 omówionych stref. W strukturze funkcjonalnej nie wyznaczono tylko strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

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 ww. Rozporządzeniem, umożliwienie wyznaczenia nowych stref mieszkaniowych w zasięgu OUZ przy przekroczeniu wyników bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę.

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 315,9 ha.

W obszarze Gminy o charakterze rolniczym nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej z uwagi na brak występowania zwartej struktury miejskiej. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

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.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przeprowadzono w oparciu o rozporządzenie 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 wrysów.

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**.

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.

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**.

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.

2. Następnie otwarta została dyskusja nad przedstawionymi zagadnieniami. Osoby zainteresowane projektem planu ogólnego poruszyły następujące zagadnienia:

- dopuszczenie farm wiatrowych na terenie gminy, możliwość wyeliminowania z projektu planu ogólnego farm wiatrowych,
- pytania o uwzględnienie pod zabudowę poszczególnych działek,
- pytanie o to jakie instrumenty ma rada gminy, aby móc wyeliminować z projektu dopuszczenie farm wiatrowych,
- ogólne pytania- czy plan ogólny zastąpi studium, kiedy wejdzie w życie, czy jeśli będą ujęte w projekcie planu ogólnego farmy wiatrowe to czy jest to furtką do uchwalenia miejscowego planu, czy była wizja lokalna w terenie (niektóre działki leżące między terenami budowlanymi nie są ujęte w projekcie planu ogólnego pod zabudowę).

Spotkanie otwarte trwało 1,5 godz., zostało zakończone o godz. 17³⁰.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Karczmiska Pierwsze, dn. 02 czerwca 2026 r.

Inspektor
ds. gospodarki przestrzennej


Magdalena Bigos

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT GMINY


Alicja Belcik