

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

Protokół został sporządzony w dniu 28 maja 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 28 maja 2026 r. w godz. 16:00 - 18:00** przeprowadzono **dyżur projektanta** 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.**

Dyżur projektanta pełniony był w siedzibie budynku Urzędu Gminy Karczmiska (ul. Centralna 17, 24-310 Karczmiska Pierwsze) w sali konferencyjnej (parter), z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w rozumieniu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

Zagadnienia omawiane podczas dyżuru oraz udzielane wyjaśnienia dotyczyły:

- stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego gminy Karczmiska dla poszczególnych działek,
- możliwości zmiany wyznaczonych stref planistycznych na poszczególnych działkach,
- wyznaczonego w projekcie planu ogólnego obszaru uzupełniania zabudowy oraz możliwości jego rozszerzenia.

Dyżur projektanta przeprowadzony został na podstawie ogłoszenia Wójta Gminy Karczmiska w ramach konsultacji społecznych (**prowadzonych w dniach od 15 maja 2026 r. do 12 czerwca 2026 r.**) dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Karczmiska oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie dyżuru projektanta mieszkańcy mieli możliwość indywidualnej rozmowy z projektantem, przedstawienia swoich uwag i spostrzeżeń, a także zadawania pytań do przyjętych w projekcie dokumentu rozwiązań. Wyjaśniono czym jest plan ogólny, jakie ustalenia zawiera dla poszczególnych omawianych działek, pozostających w kręgu zainteresowania mieszkańców. Podczas dyżuru projektanta w dniu **28 maja 2026 r.** uczestniczyło łącznie 9 interesariuszy (zgodnie z załączoną listą obecności).

**Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.**

**Osoby zainteresowane projektem planu ogólnego poruszyły następujące zagadnienia:**

1. Działka nr ewid. 21 (obręb Głusko Duże Kolonia) - pytanie dotyczyło możliwości



przekształcenia pod zabudowę zagrodową gdyż w projekcie planu ogólnego działka została ujęta jako strefa otwarta.

Poinformowano Interesariusza, że ujęcie działki w strefie otwartej może wynikać z sąsiedztwa kolejki wąskotorowej, która jest objęta ochroną konserwatorską oraz bliskością samych torów kolejki wąskotorowej. Projektowanie nowych terenów pod zabudowę nie jest już takie proste, można rozważyć ewentualność przekształcenia pod usługi. Należy złożyć uwagę do projektu planu ogólnego i będzie poddane to analizie.

2. Działka nr ewid. 1551/5 (obręb Uściąż) - zagadnienie dotyczyło możliwości zlokalizowania terenu pod zabudowę od strony drogi powiatowej i od strony drogi wojewódzkiej, nawet kosztem tego, żeby sam środek działki leżał w terenie strefy otwartej. Daje to możliwość w przyszłości podzielenia działki w taki sposób aby obie wydzielone działki miały dostęp do drogi publicznej. W obecnie obowiązującym MPZP teren budowlany jest tylko od strony drogi powiatowej, a od strony drogi wojewódzkiej jest teren rolny bez prawa zabudowy.

Poinformowano Interesariusza, że problemem może być obsługa komunikacyjna i możliwość uzyskania zjazdu z drogi wojewódzkiej w przyszłości. Należy złożyć uwagę do projektu planu ogólnego i sytuacja zostanie przeanalizowana co do możliwości jej uwzględnienia.

3. Działka nr ewid. 1380 (obręb Karczmiska Drugie) – możliwość przekształcenia pod zabudowę, w sąsiedztwie są tereny budowlane. W pierwotnym projekcie działka była ujęta pod zabudowę, a teraz nie jest, prośba o wyjaśnienie z czego to wynika. Informacja, że w pierwotnym projekcie działka była ujęta w terenie pod zabudowę spowodowało wprowadzenie w błąd właściciela, który myślał, że przekształcenie działki pod zabudowę będzie możliwe. Pytanie o celowość składania uwagi skoro będzie ona odrzucona. Pytanie o szansę w przyszłości na przekształcenie działki na budowlaną jeśli w sąsiedztwie powstanie zabudowa. Pytanie o możliwość zmiany klasyfikacji gruntów i przekształcenie działki po zmianie klasy gruntu.

Poinformowano Interesariusza, że działka nr 1380, obręb Karczmiska Drugie jest położona na klasach bonitacyjnych I-III, co jest główną przyczyną, że nie można uwzględnić wniosku o przekształcenie na teren budowlany. Został przekroczony bilans zapotrzebowania na nową zabudowę. Gdyby były gorszej klasy gleby to by można było rozszerzyć obszar uzupełnienia zabudowy. W przyszłości jeśli w sąsiedztwie powstanie zabudowa to jest szansa, że obszar uzupełnienia zabudowy zostanie wygenerowany i będzie możliwość przekształcenia działki pod zabudowę. Na ten moment jest to niemożliwe. Na uwagę, że właściciel działki został wprowadzony w błąd tym, że w pierwotnym projekcie działka była ujęta pod zabudowę, a w konsultowanym projekcie już nie – wyjaśniono, że projekt nie jest obowiązującym dokumentem i może ulec zmianie. Poprzednie projektu planu ogólnego były projektami, które były wysyłane do zaopiniowania i uzgodnień przez właściwe instytucje. Jeżeli chodzi o kwestię zmiany klasyfikacji gruntów to jeśli do tego dojdzie to jest to w przyszłości podstawa do zmiany planu ogólnego. Ponadto niedługo Sejmik Województwa Lubelskiego może uchwalić Audyt krajobrazowy, który dodatkowo może narzucić nowe obostrzenia.

4. Działka nr ewid. 347, 350 (obręb Wymysłów) – możliwość przekształcenia pod zabudowę zagrodową w miejsce zabudowy jednorodzinnej, możliwość poszerzenia terenów budowlanych od strony drogi gminnej (koło hydrofornii).

Poinformowano Interesariusza, że zamiana przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej



na zagrodową jest jak najbardziej możliwa. Należy złożyć uwagę do projektu planu ogólnego i opisać sytuację, powołać się, że w sąsiedztwie jest budynek hydrofornii.

5. Działka nr ewid. 1853/1 (obręb Karczmiska Drugie) – możliwość przekształcenia pod zabudowę.

Poinformowano Interesariusza, że w MPZP jest to teren rolny bez prawa zabudowy, jest to klasa gruntu I-III i to jest główną przyczyną, że nie można uwzględnić wniosku. Nie ma możliwości poszerzenia terenu pod zabudowę przy przekroczeniu bilansu na klasie I-III.

6. Działka nr ewid. 1853/2 (obręb Karczmiska Drugie) – możliwość poszerzenia terenu pod zabudowę.

Poinformowano Interesariusza, że w MPZP jest to teren rolny bez prawa zabudowy ale jest tam istniejący budynek i dlatego była możliwość, żeby część działki ująć pod zabudowę. Należy złożyć uwagę, żeby poszerzyć teren pod zabudowę zagrodową, skoro na działce sąsiedniej, która stanowiła wcześniej jedna nieruchomość nie ma możliwości wyznaczenia terenu pod zabudowę to należy wnioskować, aby poszerzyć teren budowlany na działce nr 1853/2.

7. Działka nr ewid. 350 (obręb Karczmiska Drugie) – możliwość przekształcenia pod zabudowę

Poinformowano Interesariusza, że w MPZP jest to teren rolny bez prawa zabudowy i może to wynikać np. z tego, że jest to korytarz ekologiczny albo może występuje to okresowy spływ wód. Nie było możliwości przekształcenia działki pod zabudowę ponieważ jest tu klasa gruntu I-III i nie ma istniejącej zabudowy w promieniu 50 m. Nie można wyznaczyć obszaru uzupełniania zabudowy. Mimo, iż sąsiednie działki są budowlane to w przypadku tej działki problemem jest dobra klasa gruntu.

8. Działka nr ewid. 331 (obręb Zaborze) – możliwość poszerzenia terenu pod zabudowę w dalszej części działki (od strony drogi gminnej).

Poinformowano Interesariusza, że w dla tej działki jest IV klasa gruntu i byłaby możliwość poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Należy złożyć uwagę o poszerzenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 144SZ w kierunku północno-wschodnim do zasięgu strefy 22SU.

9. Działka nr ewid. 103/1, 102/2, 40/1, 41 (obręb Zaborze Kolonia) – możliwość poszerzenia terenu pod zabudowę w dalszej części działek 103/1, 102/2 oraz możliwość przekształcenia pod fotowoltaikę na działkach nr 40/1, 41. W przypadku braku możliwości przekształcenia pod fotowoltaikę czy jest możliwość przekształcenia pod zabudowę.

Poinformowano Interesariusza, że jeśli chodzi o temat fotowoltaiki to mamy tu otulinę Kazimierskiego Parku Krajobrazowego i to może być przeszkodą. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgadnia projekt planu ogólnego, a wójt musi uwzględnić stanowisko organu. W przypadku przekształcenia działek 40/1 i 41 pod zabudowę to również może być problematyczne, ewentualnie można próbować poszerzyć teren pod zabudowę zagrodową dla działek 103/1 i 102/2 (strefa 87SZ) w kierunku drogi.

10. Działka nr ewid. 724, 2436, 1861 (obręb Karczmiska Drugie) oraz działki nr ewid. 850, 848,

867 (obręb Chodlik) – sprawdzenie przeznaczenia w projekcie planu ogólnego.

Poinformowano Interesariusza, że jeśli chodzi o działkę 724, obręb Karczmiska Drugie to leży ona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową - mimo, iż jest to fizycznie droga. Jeśli chodzi o działkę nr 2436, obręb Karczmiska Drugie to mamy tu klasę gruntu III, co stanowi problem jeśli chodzi o wyznaczanie nowych terenów budowlanych. Działka nr 1861, obręb Karczmiska Drugie jest ujęta w projekcie planu ogólnego jako strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową. Jeśli chodzi o działki nr 850 i 848 w Chodliku to należało zmniejszyć teren pod zabudowę, a dla działki nr 867 w Chodliku należało usunąć teren budowlany - jest to wynik uzgodnień m.in. z RDOŚ.

Ponadto podczas dyżuru poinformowano każdego Interesariusza o możliwości złożenia uwagi. Uwagi do projektu planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko należy składać do Wójta Gminy Karczmiska, który jest organem właściwym do ich rozpatrzenia, z podaniem imienia i nazwiska albo nazwy oraz adresu zamieszkania albo siedziby oraz adresu poczty elektronicznej, o ile taki posiada, a także wskazaniem, czy jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej uwagą, oraz może podać dodatkowe dane do kontaktu takie jak adres do korespondencji lub numer telefonu w nieprzekraczalnym terminie do 12 czerwca 2026 r.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Karczmiska Pierwsze, dn. 28 maja 2026 r.

Inspektor  
ds. gospodarki przestrzennej

  
Magdalena Bigos

.....  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT GMINY

  
Alicja Bzalcik