

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 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. 17:30 - 19:00** 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 VII/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, Pan Maciej Kowalczyk, 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 **02 czerwca 2026 r.** uczestniczyło łącznie 10 interesariuszy (zgodnie z załączoną listą obecności).

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Osoby zainteresowane projektem planu ogólnego poruszyły następujące zagadnienia:

1. Działka nr ewid. 634 (obręb Uściąg) - pytanie dotyczyło możliwości przekształcenia działki, tak aby móc postawić niewielki budynek (nawet nietrwale związany z gruntem) wraz z budową paneli fotowoltaicznych na własne potrzeby.

Poinformowano Interesariusza, że wnioskowana działka wg projektu planu ogólnego leży w strefie 130SO (strefa otwarta). Zgodnie z profilem funkcjonalnym strefy dopuszcza się tam. M.in. teren ogrodów działkowych. Na ten moment działka w MPZP jest rolna bez prawa zabudowy. W przyszłości być może będzie możliwość przekształcenia, jeśli w sąsiedztwie powstanie zabudowa. Na ten moment nie jest możliwa zmiana przeznaczenia na funkcję rekreacji indywidualnej gdyż funkcja ta jest związana z zabudową jednorodzinną, a w przypadku tej działki nie ma w pobliżu żadnej zabudowy. Jeśli w przyszłości w sąsiedztwie powstanie zabudowa i uzbrojenie terenu to istnieje ewentualność przekształcenia. Na ten moment nie ma takiej możliwości.

2. Działka nr ewid. 2070 (obręb Karczmiska Drugie) - zagadnienie dotyczyło nieujęcia działki w strefie pod zabudowę mimo, iż w bliskim sąsiedztwie jest istniejąca zabudowa.

Poinformowano Interesariusza, że nie było możliwości ujęcia działki w strefie pod zabudowę ponieważ nie wygenerował się tu obszar uzupełnienia zabudowy, a jest tu III klasa gruntów. Należy złożyć uwagę i powołać się, że na działce obok jest istniejąca zabudowa na podstawie pozwolenia na budowę.

3. Działka nr ewid. 1525, 2419, 2077 (obręb Karczmiska Drugie) - zagadnienie dotyczyło możliwości przekształcenia działek pod zabudowę, na działce nr 1525 jest istniejący budynek.

Poinformowano Interesariusza, że działka nr 1525, obręb Karczmiska Drugie wg projektu planu ogólnego leży w części w strefie 49SR (strefa produkcji rolniczej) oraz w części w strefie 113SO (strefa otwarta). Ponieważ na działce jest istniejący budynek (mimo, iż w MPZP jest to teren rolny bez prawa zabudowy) - wyznaczono w części strefę produkcji rolniczej. Jest tu klasa bonitacyjna II-III i to stanowi problem, żeby móc wyznaczyć zabudowę zagrodową lub jednorodzinną. Można spróbować wyznaczyć wokół budynku niewielki obszar pod zabudowę zagrodową z racji istnienia budynku na działce ale bardziej realne będzie pozostawienie częściowo strefy produkcji rolniczej i częściowo strefy otwartej - strefa produkcji rolniczej będzie stwarzała w przyszłości możliwość zabudowy budynkami gospodarczymi. Jeśli chodzi o działki nr 2419 i 2077 położone w obrębie Karczmiska Drugie to tu również mamy dobrej jakości gleby (II-III), nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy, nie ma możliwości przekształcenia na ten moment. W przyszłości jeśli w sąsiedztwie powstanie zwarta zabudowa to jest szansa, że będzie można ująć te działki w strefie pod zabudowę.

4. Działka nr ewid. 12, 15, 16, 120, 121, 123, 122, 131, 195, 196, 233, 217/2 (obręb Uściąg) - zagadnienie dotyczyło przekształcenia działek pod zabudowę.

Poinformowano Interesariusza, że nie uwzględniono w strefie pod zabudowę działek nr 12, 195, 196. Dla części działki nr 15 poprowadzono obszar uzupełnienia zabudowy. Działka nr 12 jest z dala sąsiedztwa zabudowy, jest wąska. Działki nr 195, 196 położone w Uściągu leżą w terenach zadrzewionych, zakrzewionych - ewentualne przekształcenie pod zabudowę mogłoby spowodować, że w wyniku uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska mogłoby zaistnieć prawdopodobieństwo odmowy przekształcenia.

5. Działka nr ewid. 82, 179, 224, 226 (obręb Wymysłów) - zagadnienie dotyczyło przekształcenia działek pod zabudowę oraz gazociąg wyznaczony w MPZP, który ogranicza

zabudowę na działkach. Jest on uwidoczniiony na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r., a nic się nie dzieje w kwestii jego budowy. Ponadto w MPZP w sąsiedniej gminie Poniatowa nie jest on wyznaczony- nie ma ciągłości planowanego gazociągu w sąsiedniej gminie. Na działkach nr 224, 226 wybudowano dom, aby móc wybudować np. budynki gospodarcze za budynkiem mieszkalnym może być problem z odległością od projektowanego gazociągu. Możliwość przekształcenia działki nr 284, obręb Wymysłów pod strefę gospodarczą.

Poinformowano Interesariusza, że działka nr 82, obręb Wymysłów leży w strefie usługowej (45SU). Jeżeli chodzi o działki 224, 226, obręb Wymysłów to działki leżą w części w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (15SZ) oraz w części w strefie produkcji rolniczej (44SR) - budynek mieszkalny widoczny jest na granicy oby stref - należałoby złożyć uwagę aby poszerzyć strefę z zabudową zagrodową (15SZ) w kierunku północnym, tak aby cały budynek leżał w tej strefie. Ponadto można złożyć uwagę aby poszerzyć strefę produkcji rolniczej (44SR) w kierunku północnym, aby za gazociągiem była większa strefa produkcji rolniczej, aby była możliwość budowy budynków związanych z produkcją rolniczą. Jeśli chodzi o działkę nr 284 w Wymysławie to w projekcie POG jest tu strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową- tak powinno zostać bo na działce jest budynek mieszkalny, a strefa gospodarcza koliduje z funkcją mieszkalną. Strefa z zabudową zagrodową daje większe możliwości - można budować budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą np. przechowalnie owoców, mroźnie itp.

6. Działka nr ewid. 1806/1, 1806/2 (obwód Karczmiska Pierwsze), działka nr 351, 355 (obwód Wymysłów) - zagadnienie dotyczyło przekształcenia działek pod zabudowę.

Poinformowano Interesariusza, że jeśli chodzi o działki 1806/1, 1806/2, obręb Karczmiska Pierwsze to w sąsiedztwie nie ma zabudowy ani uzbrojenia terenu. Działki leżą na terenie otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego więc Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska mógłby zakwestionować takie rozwiązanie. W sąsiedztwie są tereny stacji kolejki wąskotorowej, która się tam zatrzymuje. Można ewentualnie złożyć uwagę do projektu planu ogólnego aby umożliwić tu funkcję sportu i rekreacji - nie ma tu jednak żadnej zabudowy w sąsiedztwie, mało realne, żeby tam mógł powstać teren o takim przeznaczeniu. Dla działki nr 351, 355 położonych w Wymysławie projekt planu ogólnego przewiduje strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową- daje ona więcej możliwości niż strefa usługowa - może być teren pod zabudowę oraz mogą być usługi - to jest lepsze rozwiązanie jeśli na działkach stoi budynek, w którym jest sklep i można wówczas zaadaptować poddasze na funkcje mieszkalne.

7. Działka nr ewid. 244 (obwód Głusko Małe) - wnioskowano o teren pod zabudowę na całości działki. Pytanie o ewentualną dalszą procedurę po złożeniu uwagi.

Poinformowano Interesariusza, że według projektu planu ogólnego działka nr 244/1 (prawidłowy numer, który jest wynikiem podziału geodezyjnego pod wydzielenie drogi gminnej) w części leży w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową i w części w strefie otwartej. Mimo iż dalej w sąsiedztwie są tereny pod zabudowę to na części działki jest ujęta strefa otwarta- może to wynikać z uwarunkowań przyrodniczych albo może to być korytarz ekologiczny służący migracji zwierząt do rzeki. Istnieje ewentualność poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na działkę nr 244/1 i ewentualne zwiększenie terenu pod zabudowę ale taka zmiana wymagałaby ponownego uzgodnienia z RDOŚ (Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska) i mogłoby to spowodować ewentualny brak zgody na poszerzenie terenu pod zabudowę a nawet ryzyko zmniejszenia już istniejącego terenu pod zabudowę. Działka ma powierzchnię 1,85 ha i terenu z możliwością zabudowy jest dużo- spokojnie starczy na

wydzielenie kilku działek budowlanych. Ewentualne poszerzenie terenu pod zabudowę wymaga dokładnej analizy. Można złożyć uwagę do projektu planu ogólnego. Właściciele przeważnie patrzą przez pryzmat swojego interesu ale projektant musi patrzeć na interes ogólny i musi rozważyć różne rozwiązania. Niestety przy projektowaniu terenów budowlanych znaczenie ma demografia. Poza tym na terenach wiejskich sytuacja jest zmienna, jeśli mamy wszędzie teren budowlany to za jakiś czas tuż za miedzą może się ktoś wybudować i sąsiedztwo czasem może być uciążliwe. Rozwiązanie takie jest teraz (część strefy otwartej) jest bardziej komfortowe- można wydzielić kilka działek budowlanych, które będą w części składać się z terenów pod zabudowę i w części z terenów otwartych (rolnych). Jeśli chodzi o szerokości korytarzy ekologicznych to nie ma przepisów które to regulują w jakiś sposób. Jeśli chodzi o procedurę to nie wynika ona z Kodeksu postępowania administracyjnego ale jest odrębnie regulowana i wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie uwagi złożone w terminie będą rozpatrywane. Wykaz wszystkich uwag będzie wraz z uzasadnieniem zamieszczony w raporcie z konsultacji społecznych.

8. Działka nr ewid. 657 (obwód Słotwiny) - na działce jest planowany budynek mieszkalny ale ze względu na odległość od lasu jest możliwość jedynie zabudowy związanej z usługami turystycznymi.

Poinformowano Interesariusza, że plan ogólny nie reguluje odległości budynków od lasów. Te zapisy wynikają z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy sprawdzić w którym roku był wydany wypis i wyrys z MPZP dla danej działki - jeśli przed 2022 r. to należy złożyć wniosek o wydanie aktualnego wypisu i wyrysu gdyż w 2022 r. w wyniku zmiany MPZP - zmniejszono odległość zabudowy od lasu z 30 m do aktualnie obowiązujących przepisów.

9. Działka nr ewid. 77 (obwód Zaborze) - zagadnienie dotyczyło przekształcenia działki pod zabudowę.

Poinformowano Interesariusza, że wniosek został uwzględniony, poprowadzono obszar uzupełnienia zabudowy. Wg projektu planu ogólnego mamy tu strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. Obecnie w planowaniu przestrzennym nie można łączyć funkcji zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej - są to dwie odrębne strefy. Jeśli ma tu być zabudowa jednorodzinna to do 12 czerwca należy złożyć uwagę do projektu planu ogólnego.

10. Działka nr ewid. 219 (obwód Karczmiska Pierwsze)- zagadnienie dotyczyło przeznaczenia działki pod strefę gospodarczą - tak zostało ujęte w projekcie planu ogólnego. Istnieje wątpliwość czy na tym terenie będzie można prowadzić działalność związaną z kruszywem gruzu budowlanego. Pytanie o działki nr 392, 393, 394, 395 w obrębie Uściąż Kolonia- pod kopalnię piachu.

Poinformowano Interesariusza, że dla działki nr 219 w Karczmiskach Pierwszych w strefie gospodarczej w profilu funkcjonalnym przewiduje się m.in. teren produkcji, teren komunikacji czy teren usług - co jak najbardziej wpisuje się w planowaną działalność. Dla działek w obrębie Uściąż Kolonia zaprojektowano strefę górnictwa- w tym przypadku RDOŚ uzgodnił pozytywnie takie rozwiązanie.

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 5 ponumerowanych strony.

Karczmiska Pierwsze, dn. 02 czerwca 2026 r.

Inspektor
ds. gospodarki przestrzennej


Magdalena Bigos

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT GMINY


Alicja Belcik

