

## **PROTOKÓŁ**

### **z dyżuru projektanta w dniu 11 maja 2026 r. przeprowadzonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Lubartów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Protokół sporządzony w dniu 11 maja 2026 r. w Urzędzie Miasta Lubartów przez Andrzeja Strzeleckiego p.o. Zastępcy Naczelnika Wydziału Nieruchomości, Planowania Przestrzennego i Rolnictwa Urzędu Miasta Lubartów.

Na podstawie 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 11 maja 2026 r. w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Lubartów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzono dyżur projektanta.

Projekt aktu planowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony w trakcie wydarzenia, od godziny 17:00, po godzinach pracy (Urzędu) w siedzibie Urzędu Miasta Lubartów, ul. Jana Pawła II 12 w Lubartowie, prowadzonego przez projektanta planu (w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami).

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta Lubartów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie dyżuru, byli obecni pracownicy Urzędu Miasta Lubartów, projektant planu oraz interesariusze – zgodnie z załączoną listą obecności.

#### **P. Rafał Kołtyś – projektant planu ogólnego**

Witam na spotkaniu, na dyżurze projektanta w dniu dzisiejszym. Witam szanownego gościa, witam pracowników. Rozpoczynamy konsultacje społeczne projektu planu ogólnego miasta Lubartów. Może od razu przejdziemy do pytań.

#### **P. Krzysztof Świć**

Jestem właścicielem działki 529/2 oraz 29/4, ale moim obiektem zainteresowania dzisiejszego jest dz. nr 529/2. Działka ta już bodajże od 1992 roku była objęta uchwałą Rady Miasta, na której miała wejść do planu jako pod zabudowę mieszkalną. Składałem stosowne dokumenty, wnioski, lata leca, to już prawie 20, niestety w pierwszej wersji zostało to odrzucone z tego powodu, że jest to teren zalewowy, więc poświęciłem trochę czasu i energii po różnych urzędach. W końcu prezes Wód Polskich w Warszawie wydał mi zgodę na inwestycję, na budowę domu mieszkalnego na tym terenie z wyłączeniem. W międzyczasie, było to około 10 lat temu, ja tę działkę podniosłem. Zrobiłem pomiary geodezyjne, czyli poniosłem jakieś tam koszty i w konsekwencji tego ta działka ma położenie, no jak gdyby wyższe niż nawet te domy, które obok stoją przy ulicy Wojska Polskiego. W związku z tym ponowiłem swoją prośbę, bo przeszkód jako takich formalnych nie ma w przekształceniu tej działki. No niestety ostatnio mam takie informacje, że nadal moje starania są bezskuteczne, więc chciałbym usłyszeć główny powód, dlaczego nie mogę. Jako moją taką motywacją, uzasadnienie w moich działaniach, chciałbym tylko dodać, że w odległości może nie wiem 800 metrów od tej działki moja córka prowadzi działalność. Prowadzi szkołę jeździecką, hipoterapię, więc jest to w takiej, no powiedzmy nawet w zakresie, w odległości wzrokowej cała jej działalność i chciałbym po prostu przekazać dziecku, bo w tej chwili mieszka w Lublinie, dojeżdża, ale chciałbym, staram się o to przekształcenie, żeby mogła tu zamieszkać, postawić mały domek w bliskiej odległości do swojego miejsca pracy, ze względu na nadzór nad zwierzętami, tam jest około 15 koni, no i kontakt z klientami. Ta działalność oraz przekształcenie na budowlaną, czego nie wpisałem tego we wniosek, ale byłoby jednocześnie z połączeniem funkcji mieszkaniowej z usługami. Chciałbym usłyszeć powody, dlaczego, skoro nie ma przeszkód formalnych, dlaczego nie może wejść do planu jako zmiana? Korzyści byłyby i dla mnie, dla mojego dziecka, dla mojej rodziny. Korzyści byłyby przecież również dla miasta, bo podatki, które bym płacił byłyby wyższe. Jediną argumentacją, jaką usłyszałem ze strony Pana Burmistrza, to było, że miasto ma nasycenie gruntami budowlanymi. To nie jest argument dla mnie. Dziękuję.

#### **P. Rafał Kołtyś**

W odniesieniu do Pana wypowiedzi, to co tłumaczyliśmy ostatnio na spotkaniu konsultacyjnym, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej jest takim organem, który prowadzi różne procedury administracyjne i planistyczne, uczestnicząc w opracowywaniu planów miejscowych i w planach ogólnych jako organ uzgadniający. Oprócz tego, tak jak Pan sam wspomniał, podejmuje także pewne decyzje w sposobie zagospodarowania przy decyzjach administracyjnych, i wtedy najczęściej przy takich decyzjach dochodzi do, tak jak Pan wspomniał, odstępstw od przepisów prawa wodnego. I tak jak Pan wspomniał wcześniej, w przypadku tej działki 529/2, miasto przystąpiło do opracowania zmiany planu miejscowego, i tak naprawdę procedura utknęła właśnie z powodu Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej. Z tego, co pamiętam, to jeszcze oddziału warszawskiego, a potem był już lubelski oddział. Wspomniany organ już przy opracowywaniu zmiany planu w oparciu o studium z 2019 roku zawarł swoje stanowisko, że przy decyzjach administracyjnych, takie odstępstwa, jak Pan wspomniał, są możliwe, bo niejednokrotnie właściciele nieruchomości, gdzie nie było planu miejscowego, takie odstępstwa dostawali. Dostawali pewne wytyczne do sposobu zagospodarowania. Najczęściej to było podniesienie rzędnej

gruntu, podniesienie rzędnej fundamentów, żeby wejście do budynku było wyżej niż, powiedzmy, projektowany obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Przy decyzjach administracyjnych jest to możliwe, takie rzeczy się zdarzają.

Natomiast przy planach miejscowych, z mojego osobistego doświadczenia, już takich odstępstw nie ma. Przynajmniej od jakiegoś czasu takich odstępstw nie ma. Kiedyś RZGW potrafiło uzgodnić, że w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, najczęściej 0,2%, pozwalał wprowadzać inne funkcje niż zieleni, niż wody, oczywiście podnosząc rzędną. Natomiast od co najmniej 10 lat stanowisko, przynajmniej w tych tematach, które ja wykonywałem, było zawsze jednoznaczne. I tak było też w Lubartowie przy zmianie planu miejscowego, że przy zagospodarowaniu tych działek RZGW dawało nam negatywne stanowisko na funkcje budowlane, odnośnie zmiany przeznaczenia działek położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Przechodząc do planu ogólnego, jako projektant przy współpracy z miastem Lubartów podjęliśmy próbę zbadania jeszcze raz, co organ powie przy planie ogólnym, jeżeli wprowadzimy strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową, jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefy zieleni i rekreacji z pewnymi parametrami zabudowy, gdyż m. in. w planie obowiązującym Lubartowa w dolinie rzeki są wyznaczone tereny usług sportu, rekreacji i turystyki, które mają zapisy umożliwiające lokalizację obiektów rekreacyjnych. Po pierwszych uzgodnieniach, spotkało się to z negatywnym uzgodnieniem RZGW, które właśnie Panu wyświetliłem. Organ Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej wprost pisze, że analizując projekt planu ogólnego w kontekście obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stoi na stanowisku, iż uzgodnienie przeznaczenia stref planistycznych jest możliwe wyłącznie w przypadku, gdy ustalenia MPZP są zgodne z aktualnymi mapami zagrożenia powodziowego oraz uwzględniają warunki realizacji inwestycji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, które były uzgadniane z tutejszym organem. W przypadku stref planistycznych, na których obowiązuje MPZP, nie uwzględniające aktualnych map zagrożenia powodziowego, organ stoi na stanowisku, iż nie jest zobowiązany do respektowania ustaleń tych planów. Wobec czego, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej poszedł krok dalej, że w momencie, kiedy byśmy nawet w planie miejscowym wyznaczili teren pod zabudowę, to Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej przy planie ogólnym nic nie wiąże prawnie.

#### **P. Krzysztof Świąć**

Rozumiem, że Regionalny Zarząd wykazuje swego rodzaju niesubordynację wobec prezesa Wód Polskich w Warszawie. Ja dostarczyłem te dokumenty, które zatwierdził sam prezes, a więc chyba Regionalny Zarząd powinien uhonorować decyzję prezesa.

#### **P. Rafał Kołtyś**

W Pana przypadku jest sytuacja taka, że jest plan obowiązujący – w mieście Lubartów jest pokrycie 100% planem miejscowym. Wtedy Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej powołuje się na konkretne przepisy prawa wodnego, gdzie jest wskazane, że w planach miejscowych należy uwzględniać obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a co za tym idzie, że w takich obszarach należy wykluczyć realizację prac budowlanych i wszelkich innych działań, które mogą przeciwdziałać albo utrudniać spływ wód powodziowych.

#### **P. Krzysztof Świąć**

Dobrze, ja się z Panem tutaj, dobrze, rozumiem. Tylko tak, pierwszy mój argument, który podałem, że jest to decyzja odgórna. Dwa, no tak się złożyło, że jestem radnym powiatowym. W tym roku między innymi było sprawozdanie zarządu regionalnego wód polskich. I ja się zapytałem, ile lat temu zostały aktualizowane te mapy, czy nie należałoby przynajmniej raz na dekadę tego zrobić? Z tego co ja wiem, nie uzyskałem konkretnej odpowiedzi, bo nie byli w stanie mi odpowiedzieć. Około 30 lat co najmniej nikt nie dotknął map, żeby je zaktualizować, a warunki geologiczne przez ten okres się naprawdę zmieniają. Jeżeli chodzi o dolinę Wieprza, to to jest bardzo odległy teren i do Wieprza to mam daleko, gdzie akurat to na ten teren nie ma wpływu. Dlatego ja nie jestem w stanie się pogodzić z tą decyzją, bo po pierwsze jest odgórna decyzją, a po drugie te tereny są bezpośrednio graniczą obok z działkami budowlanymi, a więc przesunięcie tego o tą jedną, tym bardziej, że ona już jest w tej chwili mniej zagrożona jak te, na których stoją budynki, bo tam są niższe tereny niż tam, do jakiego poziomu ja podniosłem tę działkę. W decyzji prezesa wód polskich był jeden warunek tylko, że dom bez podpiwniczenia. Ja to akceptuję i nic więcej.

#### **P. Rafał Kołtyś**

No tak, tylko widzi Pan, my możemy Pana rozumieć i brać pod uwagę to, co Pan mówi. Natomiast w momencie, kiedy robimy plan ogólny, pobieramy informacje, jakie są udostępnione na geoportalach branżowych przez poszczególne instytucje takie jak RZGW.

#### **P. Krzysztof Świąć**

Ale ja Wam dostarczyłem oficjalną informację.

#### **P. Rafał Kołtyś**

Rozumiem Pana. Dostarczył Pan tą informację, natomiast my daliśmy projekt planu ogólnego do uzgodnień do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie, który uzgadnia plany ogólne, plany miejscowe w województwie lubelskim, w tym regionie zlewni Wisły. I ten organ kazał nam wycofać część terenów



budowlanych na terenie miasta Lubartów, z tego względu, że są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

**P. Krzysztof Świąć**

Rozumiem.

**P. Rafał Kołtyś**

To nie to, że my nie chcieliśmy Pana uwzględnić. Dodatkowo musieliśmy się wycofać z terenów produkcyjnych wzdłuż ulicy Wierzbowej, bo Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej powiedział, że jego plany miejscowe obowiązujące nie wiążą niczym, i daje nam negatywne uzgodnienie, określając jeden warunek. To, co sobie istnieje, to sobie istnieje. Uhonoruje nawet kilka budynków przy samej rzece, choć nie jest to właściwe, ale ostatecznie może być, bo to są istniejące obiekty. Natomiast na nic nowego nie daje nam możliwości i kazał nam wycofać się z terenów budowlanych.

**P. Krzysztof Świąć**

Jednocześnie miasto poczyniło poważne inwestycje i na terenach zalewowych, gdzie ja jestem od urodzenia mieszkańcem Lubartowa. Nawet stadion był zalany, na tych terenach zalewowych. Miasto dostało zgodę, wybudowało stadiony, infrastrukturę itd. Czy to jest równie traktowanie podmiotów? Urząd Miasta ma siłę przebicia, a ja nie mam siły przebicia, prawda? Bo tu chodzi tylko o interes jednej osoby, czyli ja jestem nikim do miasta.

**P. Rafał Kołtyś**

Nie, to tak to chyba nie do końca wygląda, bo z tego, co pamiętam, jak robiliśmy zmianę planu miejscowego, to warunkiem uzgodnienia było to, że tak jak w innych terenach zalewowych jest możliwość prowadzenia funkcji pod tereny sportowo-rekreacyjne, ale nie kubaturowe, gdzie w przypadku fali powodziowej boisko sportowe czy inne obiekty nawet małej rekreacji nie będą stanowić przeszkody dla spływu wód powodziowych. Ja wiem, rozumiem Pana.

**P. Krzysztof Świąć**

Moja działka też nie będzie stanowiła przeszkody dlatego, że zaleje domy, które stoją obok, a tu nie będzie wody.

**P. Rafał Kołtyś**

Tylko musi Pan zrozumieć, że nie mamy argumentów do rozmowy z RZGW, bo Pana działka jest cała w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Nie mamy żadnego argumentu, a organ stawia nam wymóg zero-jedynkowy, no to nie mamy pola manewru.

**P. Krzysztof Świąć**

Organ po prostu nic nie robi, od kilkudziesięciu lat nie aktualizuje i nie zna sytuacji, jaka jest prawdziwa. Mnie jako mieszkańca interesuje konkretnie ten przykład i będę się upierał przy tym, że fizycznie, przecież to nie jest tylko prawo dla prawa, tylko prawo jest dla ludzi. Jeżeli ja poczyniłem starania, jeżeli moja działka jest mniej zagrożona w obecnej chwili jak te, na których stoją już tam domy, bo one są niżej położone, bo ja to u geodety wszystko sprawdzałem i wiem, jakie tam są położenia, gdzie Państwo K\_\_, gdzie Państwo R\_\_ mieszkają. Tam są niższe tereny, jak ta moja działka, i to tamte tereny są zagrożone. Po prostu regionalna instytucja nie robi nic od kilkudziesięciu lat, żeby zaktualizować dokumentację i na podstawie starych dokumentów przestarzałych bazuje, i tworzy takie rzeczy albo wydaje decyzje, no to dla mnie to jest po prostu chore. No to jest nienormalne. Wychodzi na to, że ja powinienem napisać teraz skargę, i nie wiem czy tego nie zrobię, na regionalną dyрекcję do Warszawy, że nie honoruje postanowień decyzji prezesa Wód Polskich. Dla mnie, zarządzenia burmistrza, uchwały rady miasta, są ustawy, to dla mnie wyższego rzędu jest ustawa jak moje zarządzenie. Dlatego ja też mam decyzję w instytucji wyższego rzędu i dla mnie to jest podstawa prawna i wystarczy. Chyba tak to działa w naszym kraju, prawda?

**P. Rafał Kołtyś**

W Pana przypadku, tak jak już wcześniej mówiłem, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Pierwsza próba zmiany w studium się udała, natomiast w planie miejscowym już się nie udało. Bo chyba właśnie wtedy była zmiana instytucji. Jak robiliśmy Studium, to jeszcze tutaj zlewnia Wisły podlegała pod RZGW w Warszawie. Natomiast jak już robiliśmy plan miejscowy, z tego co pamiętam, to już było RZGW w Lublinie, i stanowisko ich było twarde, jednoznaczne. I wtedy musieliśmy się wycofywać ze wszystkich zmian planów pod cele budowlane, które dotyczyły obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, z wyjątkiem terenów sportowo-rekreacyjnych przy parku, gdzie musieliśmy wrysować wszystkie obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz określić zakazy w zagospodarowaniu, które wynikają z poszczególnych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wykluczające ten teren z realizacji obiektów kubaturowych. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie mogła wchodzić w obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ale boiska jako, że nie są traktowane jako budynki mogą powstać. I tyle mogliśmy osiągnąć przy zmianie planu miejscowego. A przy planie ogólnym, z tego co widzę, to instytucja ta ma podejście zero-jedynkowe, wręcz wymusza żeby uhonorować obszary szczególnego zagrożenia powodzią jako coś, co jest jedną z ważniejszych wytycznych. Ustawodawca wskazał w wykazie organów uzgadniających i opiniujących, że spośród wszystkich

instytucji, gdzie przy planach są organami uzgadniającymi, jak na przykład konserwator zabytków, to przy planie ogólnym tylko RZGW oraz RDOŚ w przypadku form ochrony przyrody są dwoma organami, które uzgadniają, czyli mogą być tymi hamulcowymi przy zmianach zagospodarowania przestrzennego, skutecznymi hamulcowymi przy wyznaczaniu stref planistycznych pod zabudowę.

#### **P. Krzysztof Świąć**

Ja jako obywatel postaram się być też skutecznym przy całym planie, powiem szczerze w takim układzie, bo skoro jeden urzędnik tam w regionie nie honoruje decyzji swojego przełożonego, decyzji administracyjnych, to ja będę się upierał przy swoim i będę przeciągał ten termin skutecznie. Biorę pod uwagę również skargę na regionalne, instytucję regionalną, na Wody Polskie, napisania skargi i podparcia się swoją decyzją. Pierwsza rzecz to jest tak, ktoś nie robi nic, mam na myśli Wody Polskie, przez kilkadziesiąt lat opiera się na starych, nieaktualnych dokumentach, mapach, podkładach, a mieszkańcy mają na tym cierpieć. Ja podobną sytuację ćwiczę już drugi raz, przepraszam, to nawiążę, tak cieszę się, że to jest nagrywane, bo będzie jakiś dokument. Podobną sytuację mam od dwudziestu ponad lat przy obecnie budowanej S-19. Mam względem planowanej drogi prawie pięćdziesiąt metrów działkę i ja od już, dwadzieścia parę lat temu składałem, chciałem prowadzić tam działalność. Gdzieś tam w planach było, że będzie eska i nie wydali mi zgody. Ponowiłem, dostałem to samo. Czyli ja jestem chłopcem do bicia, a w międzyczasie po drugiej stronie wybudowano hotel, stację benzynową i tak dalej. No właśnie, ja się czuję normalnie ofiarą naszego systemu, przez to, że ktoś nie robi nic, albo już nie będę mówił dokładnie, że co robi innego, bo nie chcę nikogo, nie mam dowodów, prawda? Więc ja powiem szczerze, w tej sytuacji ja czuję się naprawdę bardzo pokrzywdzony przez system albo przez określone osoby, które ten system reprezentują. I jeżeli Pan nie widzi wyjścia z tej sytuacji, to ja będę dalej się upierał i będę działał. No, przykro mi, bo jestem rodowitym Lubartowianinem, ale ze szkodą dla miasta. Bo w końcu raz na te sześćdziesiąt parę lat mógłby ktoś się pochylić nad takim szarym człowieczkiem, jakim jestem ja, Lubartowianinem, który płaci podatki przez całe życie, który działa społecznie na rzecz społeczności. Nie będę tutaj wymieniał. I tylko dobra wola kogoś, kto ma podstawę prawną, bo ma decyzję prezesa Wód Polskich gdzieś tam. No, ja wiem, że ja jestem dla niego anonimową osobą, tam kropczką gdzieś na mapie, ale ja mówię uczciwie, że ja będę starał się przynajmniej w tym momencie tę jedną sprawę dla siebie załatwić. Walczę o to już ponad dwadzieścia lat wychodzi, potem dziewięćdziesiąty drugi, jak się zaczęło, to jeszcze troszkę może dam radę.

#### **P. Rafał Kołtyś**

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej to jest jedna sprawa, natomiast to co pisaliśmy też w rozpatrzeniu wniosków, bo Pan składał wniosek i wykaz wniosków jest dostępny publicznie. W wykazie wniosków wskazywaliśmy, że poza tym, że jest to teren w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, to tutaj ustawodawca tworząc nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dał pewne rozwiązania, które należało zastosować przy tworzeniu planu ogólnego. Jednym z tych narzędzi było obliczenie zapotrzebowania oraz chłonności luk. Należy zestawić zapotrzebowanie i chłonność, jeżeli to zapotrzebowanie mieści się w relacji od 70 do 130% to jest możliwość uruchomienia nowych terenów budowlanych. Natomiast tutaj jak liczyłem zapotrzebowanie wyszło, że zgodnie z danymi statystycznymi GUS-u na najbliższe 20 lat zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, przy stosowaniu wzoru z rozporządzenia wychodzi około 5385 osób. Natomiast liczenie chłonności, mając na uwadze wszystkie te luki, które są na osiedlach mieszkaniowych w Lubartowie, wyszło, że w tych lukach jest możliwość zamieszkania przez 14167 osoby, co wskazuje nam, że na terenie miasta Lubartów suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych w strefach planistycznych, wynosi około 263% wartości obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Nawet jakby Pan nie miał obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. To, żeby uruchomić tereny budowlane na Pana działce lub na działkach sąsiednich, to musielibyśmy mieć ten poziom między 70 a 130, a w tej chwili mamy 263%.

#### **P. Krzysztof Świąć**

Czy Pan może na przykład, na mój wniosek, ja mam odpowiednie dokumenty, to, co powiedziałem na samym początku, co jest moją motywacją działania, wprowadzić zmianę? Myślę, że Pan może, bo to jeszcze jest na tym etapie.

#### **P. Rafał Kołtyś**

Wie Pan, wprowadzenie Pana zmiany (...)

#### **P. Krzysztof Świąć**

(...) ale chodzi mi o to, że nie czysta zabudowa mieszkalna, tylko z usługami.

#### **P. Rafał Kołtyś**

Przypuszczam, że ustawodawca przewidywał to, że takie sytuacje się mogą zdarzać, więc stworzył strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową, gdzie w profilu podstawowym jest dopuszczenie terenu usług, ale nie stworzył innej sytuacji, że mam teren usług i w profilu uzupełniającym mamy tereny zabudowy mieszkaniowej. Tak ustawodawca nie stworzył.

#### **P. Krzysztof Świąć**

Rozumiem, czyli ja rozumiem, że tutaj możemy się (...)

**P. Rafał Kołtyś**

(...) w funkcji mieszkaniowej usługi mogą być jako funkcja towarzysząca albo równoważna, natomiast w usługach funkcji mieszkaniowej nie ma.

**P. Jolanta Kepa** – *pracownik Urzędu Miasta Lubartów*

(...) na terenach zalewowych same usługi możemy wprowadzić, czy też nie?

**P. Rafał Kołtyś**

Testowaliśmy takie rozwiązanie na obszarach zalewowych, i nawet usług sportu i rekreacji z parametrami pod zabudowę musieliśmy wycofywać.

**P. Krzysztof Świąć**

(...) a jednak powstały.

**P. Rafał Kołtyś**

(...) powstały boiska, ale to jest znacząca różnica. Co innego jest boisko z kółochwytem, a co innego jest obiekt kubaturowy.

**P. Krzysztof Świąć**

Ja będę miał swoje, a Pan będzie swoje argumenty przedstawiał.

**P. Rafał Kołtyś**

W piątek na konsultacjach był mieszkaniec, który wnosił o obiekt rekreacyjny na przystani dla kajaków.

**P. Krzysztof Świąć**

Słyszałem.

**P. Rafał Kołtyś**

Też sprawdziliśmy możliwości realizacji tego zamierzenia. Gdybyśmy nie sprawdzili, to moglibyśmy rozmawiać, ale my chcieliśmy już przetestować na etapie uzgodnień i opinii. Wszelkie próby miasto podjęło, starając się maksymalnie dużo wniosków uwzględnić. Ze względu na niekorzystny bilans chłonności, zapotrzebowania, wiedzieliśmy, że wniosków o nowe tereny mieszkaniowe nie możemy uwzględnić jeżeli nie wynika to z .m.p.z.p., bo nas Wojewoda zatrzyma. Wojewoda nas cały czas pilnuje, bo nawet na uzgodnieniach nam wskazywał, czy na pewno na terenach zabudowy usług rzemiosła, gdzie jest w planie dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, czy na pewno właściwie to robimy. Rozumie Pan? Taka szczegółowość.

**P. Krzysztof Świąć**

Czy ja mogę otrzymać tą decyzję Regionalnych Wód jakoś tutaj? Bo ja będę potrzebował ten dokument. Bez niego też sobie poradzę, ale wolałbym mieć taki dokument, bo ja, tak jak mówię, będę składał (...)

**P. Rafał Kołtyś**

Trzeba wystąpić pisemnie o udzielenie informacji publicznej, żeby to formalnie było wykonane prawidłowo. Zwrócić się o udzielenie informacji publicznej i ten dokument jest dostępny. No tak, to wtedy będzie przygotowana kopia tego pisma, bo to nie jest informacja tajna / poufna.

**P. Krzysztof Świąć**

Ja domyślam się, to jest tak, Regionalna (...)

**P. Rafał Kołtyś**

(...) tak naprawdę jest to Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie”. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie, który do planu ogólnego m. Lubartów wydał uzgodnienia.

**P. Krzysztof Świąć**

A mogę sobie zrobić zdjęcie? Tę pierwszą stronę?

**P. Rafał Kołtyś**

Tak.

**P. Jolanta Kepa** – *pracownik Urzędu Miasta Lubartów*

Jakbyśmy tam zrobili strefę SR?

**P. Rafał Kołtyś**

Strefę SR - strefa rolnicza pod gospodarstwa rolne, ale nie takie zagrodowe, tylko wielkotowarowe, to też mogłyby wyhamować nam PGW Wody Polskie.

**P. Andrzej Strzelecki** – *pracownik Urzędu Miasta Lubartów*

Nawet jak tam istniał budynek mieszkalny, to oni dopuścili tylko to, co istnieje.

**P. Rafał Kołtyś**



Tak, tylko to, co istnieje, żeby nic więcej nie dało zbudować. Mielśmy zapisać w planie ogólnym takie parametry, jak po obrysie istniejących budynków, jakie stoją i nic więcej. RZGW nie tylko strefy z zabudową jednorodzinną nam kwestionowało. Kwestionowało nam strefy zieleni i rekreacji, gdzie dawaliśmy wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej i parametry pod niskie obiekty budowlane, bo chcieliśmy tą stanicę dla kajaków chociażby. I to też nam zakwestionowano, więc musieliśmy się ze wszystkich tego typu rozwiązań się wycofywać. Zostały tak naprawdę wskaźniki parametry minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (chyba 70-80%), bez wskaźników parametrów dla zabudowy. Czyli teoretycznie w takiej sytuacji zmiana planu, żeby coś zrobić kubaturowego w dolinie Wieprza byłaby w tej chwili niemożliwa. Można zrobić tego typu obiekty tylko w oparciu o obowiązujący plan, jak RZGW na etapie inwestycyjnym nie zablokuje, bo jeszcze uzgadniać dokumentację projektową przed pozwoleniem na budowę, przy projekcie budowlanym, i może zablokować dane przedsięwzięcie.

**P. Krzysztof Świąć**

Rozumiem, że Pan będzie miał swoje argumenty, ja swoje.

**P. Rafał Kołtvś**

Ja nie mam argumentów, ja Panu chcę powiedzieć, że my między innymi Pana sprawę sprawdziliśmy. I wiemy, że na ten moment przy obecnym podejściu instytucji nie ma możliwości zmiany funkcji. Co nie znaczy, że w przyszłości ten plan ogólny nie ulegnie zmianie. Tylko tak jak Panu powiedziałem, żeby się można zmienić to na funkcję mieszkaniową, to niestety musi się zmienić ten poziom chłonności, musi być pomiędzy 70 a 130.% zapotrzebowania.

**P. Krzysztof Świąć**

To jest niewykonalne. Jeżeli to jest główny argument, to jest niewykonalne. To jest ograniczenie swobody obywatelskiej. Moim zdaniem to jest po prostu działanie na szkodę obywatela. I to na podstawie przestarzałych dokumentów i decyzji, które nie honorują decyzji organów nadrzędnych. Tak to podsumuję. My sobie możemy dyskutować, ale ja widzę, że dzisiaj nic nie ugram, powiem tak nieładnie. Więc wiem, co mam dalej robić. Przykro mi, bo ja zawsze działałem, starałem się działać na rzecz miasta, bo byłem tu i radnym, i tak jak mówię, różną działalność prowadzę w mieście i społeczną. Ale ten raz, bo to co Pan mówi, że w przyszłości, ja to już dwadzieścia paru lat się z tym kopię, to ja nie doczekam przyszłości. Ja już jestem w wieku emerytalnym. Także przykro mi, ale dziękuję za wyjaśnienia i chyba na tym skończymy.

**P. Rafał Kołtvś**

Proszę bardzo.

**P. Krzysztof Świąć**

Miałem nadzieję, że jakoś, no coś jednak jest jakaś, jakieś światelko w tunelu, dlatego przyszedłem.

**P. Rafał Kołtvś**

My mamy informację zwrotną, że raczej nie ma światelka, to raczej jest hamulcowy i to w wielu gminach.

**P. Krzysztof Świąć**

Jeżeli dostałem odpowiedź od Burmistrza, że niestety nasycenie, to dla mnie nie jest argument. Ja tyle pracy i zaangażowania w to włożyłem i chcę pomóc swojej rodzinie, ale miasto jednemu człowiekowi nie chce pomóc. Przykro mi.

**P. Rafał Kołtvś**

To nie jest wina Pana Burmistrza, ani moja, ani pracowników. To jest kwestia systemu.

**P. Krzysztof Świąć**

Dla mnie to jest po prostu bałagan w systemie, nie szanowanie czy nie uznawanie decyzji wyższego rzędu i nieaktualizowanie tego, czyli Wody Polskie nie robi tego, co powinna robić. Jeżeli się przez ponad 30 lat nie aktualizuje swoich terenów i map, no to jest zgroza. Jeżeli na przykład niszczą tereny obok, gdzieś tam mam jeszcze inne, bo mam kilka nieruchomości. Jeżeli bobry na przykład łamią mi drzewa owocowe, a inne przekopują rowy, które ja zasypuje, i obok mam nowe. Ja robię zdjęcia, dostarczam dokumenty, i też nikt mi nie może pomóc, no to przepraszam. Trochę się wyżaliłem, no ale w takiej rzeczywistości przyszło mi żyć. Uważam, że jako mieszkaniec tego miasta, rodowity mieszkaniec, który chyba coś tam dla miasta zrobił, nie zasłużyłem na takie traktowanie. Ale to tak, moje żale. Dziękuję, do widzenia.

**P. Rafał Kołtvś**

Do widzenia.

Na tym protokół zakończono.

Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron. Protokół został sporządzony zgodnie z art. 8i ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

**Lubartów**      **11 maja 2026 r.**  
(miejscowość)      (data: dzień-miesiąc-rok)

p.o. Z-cy Naczelnika Wydziału



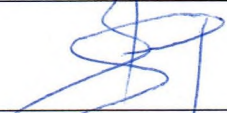
Andrzej Strzelecki

.....  
(podpis osoby sporządzającej protokół)

*W załączeniu:*

*Lista obecności z dyżuru projektanta nad projektem planu ogólnego miasta Lubartów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.*

Lista osób uczestniczących w dyżurze z projektantem w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego miasta Lubartów wraz z uzasadnieniem prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 11 maja 2026 roku.

| Lp. | Imię i nazwisko  | Podpis                                                                              |
|-----|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Krzysztof Świąć  |  |
| 2.  | Rafał Kąkol      |  |
| 3.  | Andrzej Stulecki |  |
| 4.  | Jolanta Jępe     |  |
| 5.  |                  |                                                                                     |
| 6.  |                  |                                                                                     |
| 7.  |                  |                                                                                     |
| 8.  |                  |                                                                                     |
| 9.  |                  |                                                                                     |
| 10. |                  |                                                                                     |
| 12. |                  |                                                                                     |
| 13. |                  |                                                                                     |
| 14. |                  |                                                                                     |
| 15. |                  |                                                                                     |
| 16. |                  |                                                                                     |
| 17. |                  |                                                                                     |