

2026

**OPRACOWANIE:
KANON SP. Z O.O.
UL. NADARZYŃSKA 54
05-805 OTRĘBUSY**

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI
MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA
MGR INŻ. TOMASZ POPĘDA
INŻ. AGNIESZKA LEWANDOWSKA
INŻ. DAMIAN SIEMBIDA
INŻ. NATALIA MICHALSKA



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY JANÓW LUBELSKI - CZĘŚĆ TEKSTOWA

LIPIEC 2026

Spis treści

1. WSTĘP	4
2. PLAN OGÓLNY	4
3. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE	5
3.1. Obowiązujące miejscowe planu zagospodarowania przestrzennego.....	7
4. WYZNACZENIE STREF PLANISTYCZNYCH ZWIĄZANYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ	9
4.1. Ograniczenia ustawowe.....	9
4.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	10
4.3. Interpretacja parametrów zabudowy w obowiązujących MPZP.....	12
4.4. Chłonność luk w zabudowie w obowiązujących MPZP	12
4.5. Obszar uzupełnienia zabudowy	13
4.5.1. Rozszerzenie obszaru uzupełniania zabudowy	15
4.6. Chłonność luk w zabudowie na obszarze uzupełnienia zabudowy	17
4.7. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów niezabudowanych	17
5. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	18
5.1. Gminny katalog stref planistycznych.....	18
5.1.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW	22
5.1.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ	22
5.1.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ.....	23
5.1.4. Strefa usługowa – SU	23
5.1.5. Strefa gospodarcza – SP	24
5.1.6. Strefa produkcji rolnej – SR	24
5.1.7. Strefa infrastrukturalna – SI	24
5.1.8. Strefa zieleni i rekreacji – SN.....	25
5.1.9. Strefa cmentarzy – SC	25
5.1.10. Strefa górnicza – SG	25
5.1.11. Strefa otwarta – SO	25
5.1.12. Strefa komunikacyjna – SK.....	26
5.2. Wskaźniki zabudowy w gminnych standardach urbanistycznych.....	26
5.3. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	28
5.4. Obszar zabudowy śródmiejskiej.....	28
6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY JANÓW LUBELSKI	30
6.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju ponadlokalnego	30
6.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.....	32

6.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	33
6.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	35
6.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	36
6.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	37
6.7.	Strefy ochronne ujęć wody.....	38
6.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	38
6.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	39
6.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	39
6.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowskiej	40
6.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, oraz dobra kultury współczesnej	40
6.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	46
6.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	46
6.15.	Obszary ograniczonego użytkowania	46
6.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	46
6.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	46
6.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	47
6.19.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	47
6.20.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	48
6.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	48
6.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	48
6.22.1.	Infrastruktura społeczna	48
6.22.2.	Infrastruktura transportowa	50
6.22.3.	Infrastruktura techniczna.....	51
6.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	53
6.24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	53
7.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA WNIOSKÓW	54
8.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPINII I UZGODNIEŃ	54

1. Wstęp

Niniejszy dokument stanowi realizację Uchwały Nr LXX/630/24 Rady Miasta Janów Lubelski z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Janów Lubelski.

Plan ogólny gminy sporządzono na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538), w wyniku realizacji reformy planistycznej wprowadzonej w życie 24 września 2023 r. ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) a także zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729), oraz 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. 2023 poz. 2758 ze zm.).

Reforma ustaliła nowe narzędzia oraz dokumenty planistyczne. Wprowadzono m.in. plan ogólny gminy (zwany dalej „planem ogólnym” lub „POG”), rejestr urbanistyczny, zintegrowany plan inwestycyjny oraz ograniczono moc decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny stanowi obligatoryjny dokument planistyczny sporządzany w granicach danej gminy. Jest on aktem prawa miejscowego, który zastępuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym nowo sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzenne będą musiały być zgodne z POG. Ponadto decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu również będą musiały być zgodne z planem ogólnym przy czym będą mogły być wydawane co do zasady na terenach wskazanych w planie jako obszary uzupełnienia zabudowy, wyjątki są nieliczne.

2. Plan ogólny

Zgodnie z uzasadnieniem do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan ogólny gminy to dokument służący kreowaniu polityki przestrzennej, a jego „normatywna część będzie dotyczyła najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych”. „Wskazane kategorie stref uwzględniają obowiązujące w światowej urbanistyce trendy związane z odejściem od modernistycznego nurtu w kształtowaniu miast, polegającego na wyraźnym oddzieleniu funkcji w przestrzeni miasta. W myśl propozycji ustawowej (...) należy dopuścić a wręcz wspierać możliwość mieszania się funkcji, które nie generują ze sobą konfliktów”.

Powyższe podejście do formułowania ustaleń planu ogólnego sprawia, że jest to dokument o wąskim zakresie merytorycznym, a także alternatywnym charakterze ustaleń w zakresie funkcji, znacząco odbiegający charakterem i zawartością od dotychczas sporządzanych dokumentów planistycznych takich jak Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan ogólny jest dokumentem planistycznym sporządzanym dla terenu całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż określone przez ministra właściwego do spraw transportu. Jako akt prawa miejscowego zastępuje dotychczasowe Studium. Ustalenia zawarte w planie ogólnym mają charakter wiążący w procesach planistycznych, co zapewni spójność polityki przestrzennej na poziomie całej gminy.

W niniejszym planie ogólnym ustala się gminne standardy urbanistyczne w formie katalogu stref planistycznych, obejmującego profile funkcjonalne oraz wskaźniki urbanistyczne stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wyznacza się również obszar uzupełnienia zabudowy („OUZ”), a także obszar zabudowy śródmiejskiej („OZS”). Nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej („OSD”).

Plan ogólny gminy sporządza się w formie danych przestrzennych i to wersja elektroniczna stanowi oficjalny dokument. Ponadto, zgodnie z art. 13h ustawy wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia zawiera m.in. wyjaśnienie:

- 1) przyczyn 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 ust. 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego;
- 2) granic działek ewidencyjnych;
- 3) obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3;
- 4) oraz ewentualnie obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4.

3. Podstawowe informacje o gminie

Gmina wiejsko-miejska Janów Lubelski leży we wschodniej Polsce, w południowo-zachodniej części województwa lubelskiego, w powiecie janowskim, na terenie historycznej Ziemi Lubelskiej. Gminę zamieszkuje około 14 351 osób (2024 r., dane GUS), w tym 10 721 w samym mieście i pozostałe 3 630 osób na terenach wiejskich. Gęstość zaludnienia wynosi średnio 80,3 os./km² przy powierzchni gminy 17 824 ha (178,24 km²).

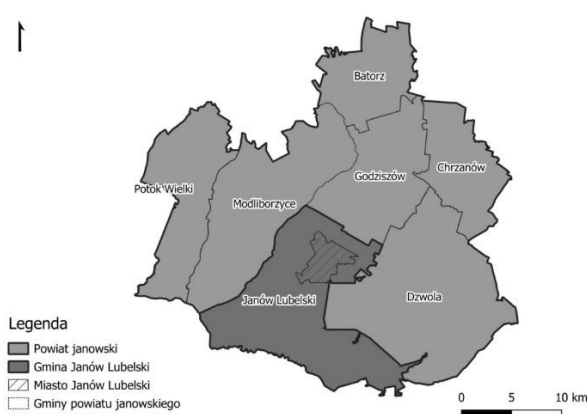
Gmina składa się z 18 miejscowości, które tworzą 11 sołectw. Miejscowości gminy to: Biała I – sołectwo, Biała II – sołectwo, Borownica – sołectwo, Cegielnia – wieś, Jonaki – wieś, Kiszki – wieś, Kopce – wieś, Łązek Garncarski – wieś, Łązek Ordynacki – sołectwo, Momoty Dolne – sołectwo, Momoty Górne – sołectwo, Pikule – sołectwo, Ruda – sołectwo, Szewce.

Gmina Janów Lubelski jest gminą miejsko-wiejską. Główny ośrodek miejski stanowi miasto Janów Lubelski. Znaczny udział powierzchni gminy stanowią lasy. Występują również tereny użytkowane rolniczo, zabudowa o charakterze zagrodowym. W mniejszym stopniu, w gminie znajduje się strefa przemysłowo-usługowa. Gminę przecinają cieki wodne, położone są również wody powierzchniowe stojące.

Ryc. 1 Położenie administracyjne powiatu janowskiego



Ryc. 2 Położenie administracyjne gminy Janów Lubelski



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Rejestru Granic; <https://mapy.geoportal.gov.pl>
[dostęp: 25.02.2026 r.]

Tab. 1. Struktura użytkowania ziemi

Użytek	Miasto		Gmina		Suma	
	Powierzchnia [ha]	Procent [%]	Powierzchnia [ha]	Procent [%]	Powierzchnia [ha]	Procent [%]
B	153,7339	10,42	11,9372	0,07	165,6711	0,93
Ba	9,5954	0,65	43,8218	0,27	53,4172	0,30
Bi	69,6288	4,72	25,1423	0,15	94,7711	0,53
Bp	22,4818	1,52	11,5137	0,07	33,9955	0,19
Br	5,1707	0,35	191,2130	1,17	196,3837	1,10
Bz	41,7966	2,86	0,5021	0,003	42,2987	0,24
dr	90,4377	6,13	416,1766	2,54	506,6143	2,84
K	0,0000	0	0,2396	0,001	0,2396	0,001
Ls	419,3762	28,42	11684,6325	71,28	12104,0087	67,74
Lz	16,9622	1,15	0,0000	0,00	16,9622	0,09
Lzr	1,3846	0,09	293,1956	1,79	294,5802	1,65
Ł	162,3729	11,00	662,8464	4,04	825,2193	4,62
N	3,3799	0,23	161,2324	0,98	164,6123	0,92
Ps	85,8065	5,81	279,3434	1,70	365,1499	2,04
R	313,7472	21,26	2260,3178	13,79	2574,0650	14,41
S	26,4554	1,79	16,9690	0,10	43,4244	0,24
Ti	0,7312	0,05	0,0000	0,00	0,7312	0,004
Tp	0,0660	0,004	0,2830	0,002	0,3490	0,002
Tr	5,1212	0,35	0,0000	0,00	5,1212	0,03
W	10,8388	0,73	34,6861	0,21	45,5249	0,25
Wp	4,4049	0,30	79,2922	0,48	83,6971	0,47
Ws	31,9355	2,16	1,6387	0,01	33,5742	0,19
Wsr	0,2711	0,02	216,8739	1,32	217,1450	1,22
SUMA	1475,6985	100	16391,8573	100	17867,5558	100

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z EGİB

3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają niemalże całość obszaru gminy, ustaleniami MPZP objęte jest ponad 99% powierzchni gminy. Granice planów nie obejmują fragmentu terenu w części miejskiej Janowa Lubelskiego, na północ od zalewu.

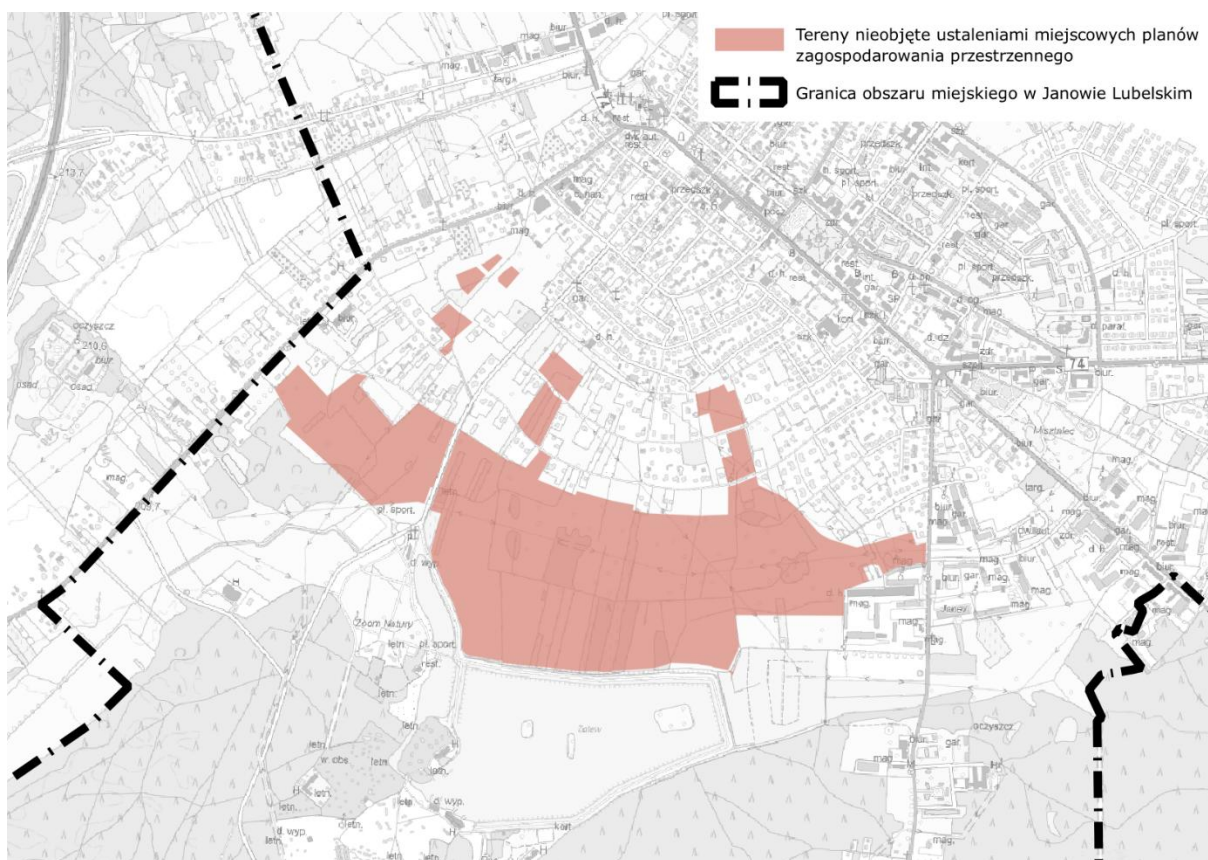
Plany miejscowe obowiązujące na terenie miasta:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „POŁUDNIE - OGRODY” – Etap 1 został uchwalony Uchwałą Nr XXXIII/288/21 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 22 czerwca 2021 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Janów Lubelski „Centrum Handlowo-Usługowe przy ul. Jana Zamoyskiego” został uchwalony Uchwałą Nr XXIV/207/20 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 16 listopada 2020 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – OBRÓWKA / KOMPLEKS LEŚNY został uchwalony uchwałą NR XLVII/368/18 17 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 29 maja 2018 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „ZAOLSZYNIE/RUDA” został uchwalony uchwałą NR XXXIV/258/17 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 26 maja 2017 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – PRZYBOROWIE został uchwalony uchwałą nr XV/105/15 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 25 listopada 2015 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „STARE CENTRUM” – ETAP 1 został uchwalony uchwałą nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 28 kwietnia 2015 r., zmieniony uchwałą nr XXX/II/278/21 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 19 maja 2021 r., w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „STARE CENTRUM” – Etap 1 – część 1,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „WSCHÓD” został uchwalony uchwałą nr XLIX/316/14 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 30 października 2014 r., zmieniony uchwałą nr XXVI/224/20 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „WSCHÓD”,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „NOWE CENTRUM” został uchwalony uchwałą nr XLIX/315/14 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 30 października 2014 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów turystyczno-rekreacyjnych nad „Zalewem” w Janowie Lubelskim został uchwalony uchwałą nr XXVII/164/12 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 21 listopada 2012 r., zmieniony uchwałą nr XXVII/231/20 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystyczno-rekreacyjnych nad „Zalewem” w Janowie Lubelskim.

Plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy:

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Janów Lubelski – etap II została uchwalona uchwałą nr XLIV/344/18 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 23 marca 2018 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Janów Lubelski – etap I została uchwalona uchwałą nr XIV/88/15 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 23 października 2015 r.,
- Uchwała Nr XXXVIII/249/09 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Janów Lubelski,
- Uchwała Nr XVIII/126/04 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 16 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Janów Lubelski.

Ryc. 3 Tereny bez ustaleń planu miejscowego



Źródło: Opracowanie własne

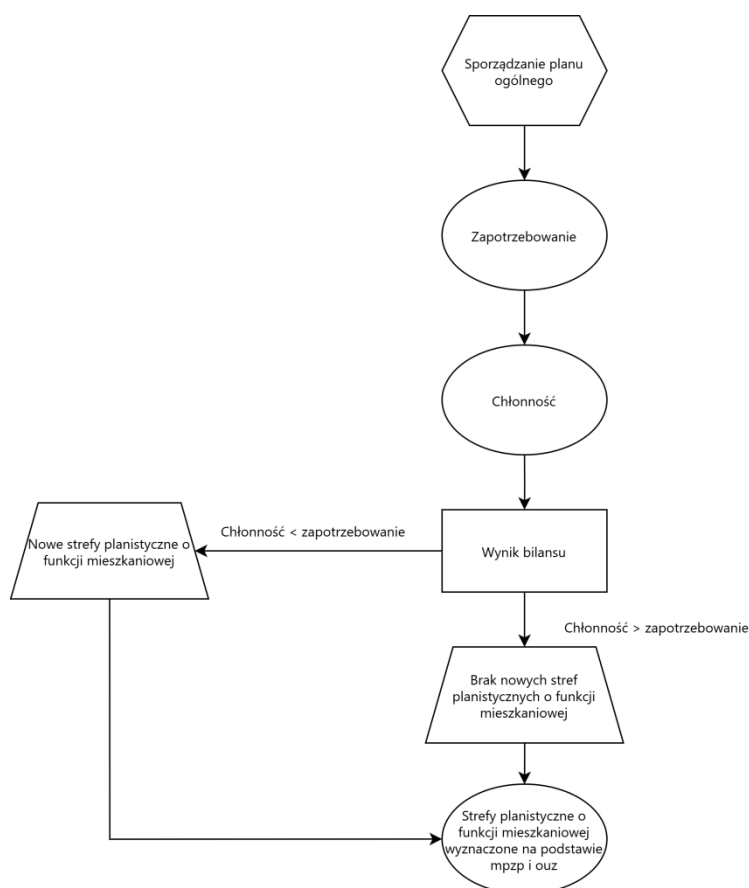
4. Wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową

4.1. Ograniczenia ustawowe

Wyznaczanie stref planistycznych związanych z zabudową jest opisane w art. 13d. ustawy, które brzmi następująco:

1. *Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.*
2. *W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*
3. *W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.*

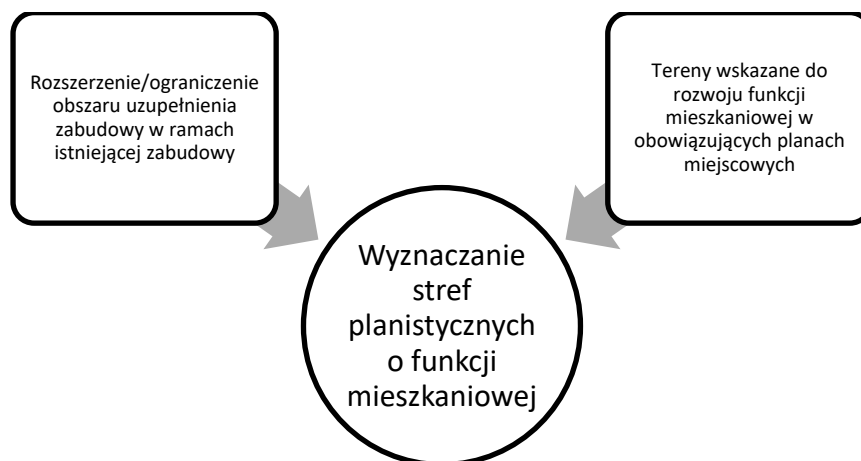
Diagram 1. Schemat sporządzania planu ogólnego



Źródło: Opracowanie własne

Strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej (czyli wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową) w pierwszej kolejności wyznaczono na terenach, które w obowiązujących planach miejscowych wskazano do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Wynik bilansu gminy wskazuje na znacznie większą chłonność terenów już przeznaczonych pod zabudowę niż zapotrzebowanie na nową zabudowę. Tym samym, strefy mieszkaniowe wykraczające poza ustalenia MPZP wyznaczane były **wyłącznie** w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej na obszarach uzupełnienia zabudowy. Kształt tych stref jest dopasowany do przebiegu obszaru uzupełnienia zabudowy. Schemat wyznaczenia stref został przedstawiony na diagramie 2.

Diagram 2. Schemat wyznaczania stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej



Źródło: Opracowanie własne

Wyznaczanie stref planistycznych na podstawie obszaru uzupełnienia zabudowy składa się z trzech etapów. Pierwszy etap dotyczy przeanalizowania wyznaczonego „podstawowego” OUZ zgodnie z metodyką określoną w *rozporządzeniu*. Wówczas identyfikuje się obszary o wytworzonej zwartej strukturze zabudowy oraz występujące w niej luki. Następnie OUZ ulega rozszerzeniu albo ograniczeniu zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. W ostatnim etapie wyznaczane są strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej zgodnie z ostatecznym kształtem obszaru uzupełnienia zabudowy.

4.2. Zapotrzebowanie 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* obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$(1) \quad P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$(2) \quad P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową 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,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową 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.

Liczba ludności:

w 2024 r.	14 351
prognozowana w 2044 r.	12 750
2044 powiększona o 5%	13 388

Powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Janów Lubelski:

w 2024 r.	34,2 m ²
w 2014 r.	26,7 m ²
w 2004 r.	24,5 m ²

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r.:

$$PUM_0 = 490\,809 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie:

wg wzoru (1) – 49,2 m²

wg wzoru (2) – 43,9 m²

Obie wartości przekraczają 40 m², więc nie obowiązuje zasada określona w § 3 ust. 8 *rozporządzenia*.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = 13388 - \frac{490809}{49,2}$$

$$ZAP = 3411$$

Obliczone zapotrzebowanie przekracza wartość 1000, więc nie obowiązuje zasada określona w § 3 ust. 9 pkt 1 *rozporządzenia*.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **3411 os.**

4.3. Interpretacja parametrów zabudowy w obowiązujących MPZP

W przeważającej większości planów miejscowych nie określono wszystkich wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Mając na uwadze powyższe, do obliczeń ustalono wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z zabudową istniejącą na terenie lub odniesiono się do pozostałych parametrów.

Obowiązujące plany miejscowe, z racji różnego czasu opracowywania dokumentu, zawierają ustalenia o różnym poziomie szczegółowości. W dużej części są to parametry niemożliwe do przeniesienia w dotychczasowym brzmieniu do formy i treści planu ogólnego. Wymagały one reinterpretacji i aktualizacji do obecnie wymaganych definicji prawnych.

Wysokość zabudowy określona w kondygnacjach została przeliczona na maksymalną wysokość zabudowy. Z racji na zróżnicowanie wysokości zgodnie z charakterem zabudowy, zachowano różnice wysokości występujące w strefach.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy jest wskaźnikiem nie występującym na większości analizowanych planów miejscowych. Część z nich zawiera definicję „intensywności zabudowy”, jednak odbiega ona od obowiązującego brzmienia. Nie tylko zanika istotność „nadziemnego” charakteru ustalenia, ale i samej definicji, często odpowiadającej maksymalnemu udziałowi powierzchni zabudowy. Sam wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy również nie jest określony w większości planów; występuje głównie tylko w najnowszych MPZP.

W związku z powyższym, część ustaleń wymagała analiz zabudowy istniejącej, występującej na obszarach objętych planami miejscowymi i wprowadzenia nowej wartości danego parametru. W tych przypadkach „maksymalna nadziemna intensywność zabudowy” w POG różni się od ustalonej w MPZP „intensywności zabudowy” jako dwa oddzielne wskaźniki urbanistyczne.

4.4. Chłonność luk w zabudowie w obowiązujących MPZP

Tereny niezabudowane (luki w zabudowie) oznaczają całość lub część działek ewidencyjnych, na których nie znajduje się budynek mieszkalny a możliwa jest jego realizacja.

Wewnątrz obszarów związanych z mieszkalnictwem objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oznaczono luki w zabudowie – tereny niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę w planie. Wybrano fragmenty dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej, w tym zabudowy zagrodowej, zgodnie z przeznaczeniem funkcjonalnym w planach. W dalszych obliczeniach pominięto tereny nie związane z zabudową mieszkaniową oraz fragmenty, dla których zabudowa nie jest

możliwa z różnych względów, w tym ograniczeń zabudowy od infrastruktury technicznej, sieci drogowej itp. Powierzchnia ww. terenów niezabudowanych wynosi: 358 ha.

Powierzchnię całkowitą budynków mogących powstać na tych terenach obliczono, mnożąc powierzchnię luk w zabudowie przez wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, przypisanej dla danego terenu (WIZ_{max}). Następnie założono, że powierzchnia użytkowa zajmuje 70% powierzchni całkowitej budynku a zabudowa mieszkaniowa będzie stanowiła 70-80% powierzchni użytkowej, zależnie od przydzielonej strefy planistycznej (70% powierzchni w strefie SJ, 80% w strefach SW i 40% w strefach SZ.). Zgodnie z obliczeniami powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca (49,2 m²), obliczono chłonność terenów niezabudowanych. Na terenie luk w zabudowie w obowiązujących planach miejscowych zamieszkać mogą **20 653 osoby**.

Tab. 2. Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych

Symbol strefy	WIZ_{max} [-]	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia całkowita [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Liczba mieszkańców [-]
SJ	0,4 – 2,0	2 408 716	1 648 757,8	807 891,3	16 420
SW	0,6 – 3,0	54 025	68 298,9	38 247,4	777
SZ	0,2 – 0,8	1 088 603	607 294,4	170 042,4	3 456
SUMA		3 551 344	2 324 351,1	1 016 181,1	20 653

Źródło: Opracowanie własne

4.5. Obszar uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt. 2 lit. a) *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w planie ogólnym można określić obszar uzupełnienia zabudowy stanowiący element fakultatywny dokumentu. Położenie nieruchomości w OUZ pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (z drobnymi wyjątkami). Brak obszaru oznacza, że zmiana przeznaczenia terenu może zajść wyłącznie w ramach procedury planu miejscowego. Zdecydowano się na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Janów Lubelski.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) to obszary zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem. Rolą OUZ jest m.in. ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz zwolnienie z obowiązku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu stanowiącego użytek rolny klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne. Wyznacza się go zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, w którym wyróżniono budynki według Klasyfikacji Środków Trwałych, które biorą udział w analizie OUZ. Uwzględnia się ich położenie przestrzenne, wymiary i sąsiedztwo z innymi budynkami. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z powyższym rozporządzeniem.

Poprzez określenie OUZ w planie ogólnym można wyznaczyć strefy z funkcją mieszkaniową na niezabudowanych terenach, które sąsiadują z istniejącą zabudową mieszkaniową i równocześnie nie związanych z mieszkalnictwem wg planów miejscowych. Wynika to z procedury obliczania chłonności terenów niezabudowanych, w której luki w zabudowie podliczane są równocześnie dla OUZ jak i ustaleń MPZP. Tym samym, obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony na tym etapie i wskazanie na nim dodatkowych terenów związanych z mieszkalnictwem odbywa się przed obliczeniami bilansu chłonności i zapotrzebowania. Brak wyznaczenia OUZ oznacza ryzyko wstrzymania inwestycji na fragmencie obszaru gminy oraz brak możliwości wprowadzenia przyszłych korekt w ustaleniach MPZP.

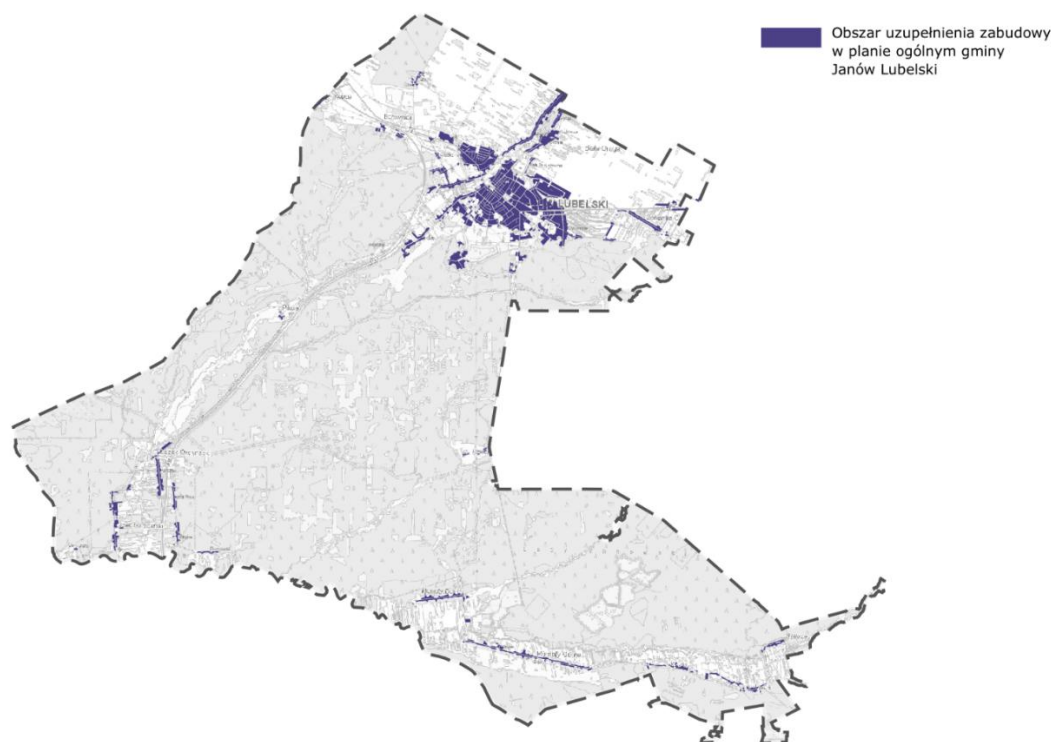
Na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wyznaczono „podstawowy” obszar uzupełniania zabudowy wg poniższych wytycznych:

- 1) określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych: budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110;

Do selekcji budynków skorzystano z danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków (EGiB) dotyczących geometrii budynków, powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji, uzupełnionych o dane z bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k) dotyczące rodzajów budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia).

- 2) wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odjęto obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Ryc. 4 Obszar uzupełnienia zabudowy



Źródło: Opracowanie własne

W celu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy skorzystano z oprogramowania QGIS i przygotowanego do niego rozszerzenia. Wśród funkcji zawartych we „Wtyczce APP 2.0”¹ znajduje się możliwość wygenerowania OUZ na podstawie wprowadzonych danych.

4.5.1. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z § 1 ust. 5 *rozporządzenia* dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

- P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,
- P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Łączna powierzchnia „podstawowego” obszaru uzupełnienia zabudowy:

$$P_u = 513,6426 \text{ ha}$$

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3:

$$P_b = 929,3949 \text{ ha}$$

Maksymalne rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi:

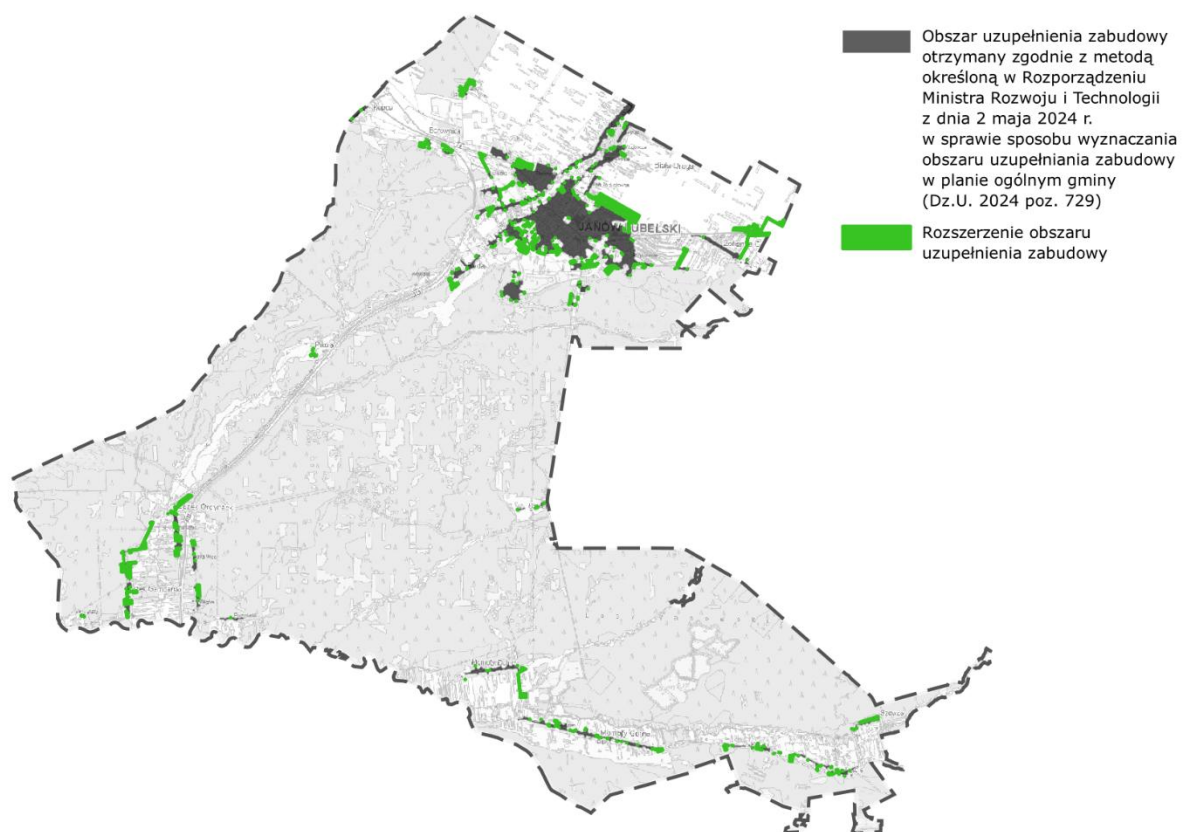
$$P_p = 25\% \times (929,3949 - 513,6426) \text{ ha}$$

$$P_p = 103,9380 \text{ ha}$$

Wprowadzono rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnie z którym zmieniono kształt niektórych wyznaczonych stref planistycznych. W tym celu użyto ok. 71 ha dopuszczalnego rozszerzenia, pozostawiając powierzchnię 32 ha.

¹ https://plugins.qgis.org/plugins/wtyczka_qgis_app/

Ryc. 5 Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy



Źródło: Opracowanie własne

4.6. Chłonność luk w zabudowie na obszarze uzupełnienia zabudowy

Wewnątrz obszaru uzupełniania zabudowy oznaczono luki w zabudowie – fragmenty działek ewidencyjnych bez budynków, z pewnymi wyjątkami:

- nie uwzględniono terenów związanych z zabudową mieszkaniową wg. planów miejscowych,
- nie uwzględniono terenów na tyłach działek zabudowanych, chyba że wskazany teren zajmował znacząca powierzchnię działki,
- nie uwzględniono wydzielen pod realizację dróg i odcinków komunikacji drogowej,
- nie uwzględniono fragmentów działek o powierzchni uniemożliwiającej zabudowę czyli o powierzchni mniejszej niż powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca 49,2 m²,
- nie uwzględniono terenów wód lub związanych z komunikacją, transportem.

Analogicznie jak w przypadku niezabudowanych terenów w planach miejscowych, obliczono chłonność luk w obszarze uzupełnienia zabudowy nie będących równocześnie terenami związanymi z zabudową mieszkaniową wg. planów miejscowych.

Po rozszerzeniu obszaru i wprowadzeniu niezbędnych ograniczeń chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w ramach OUZ wynosi **6 622 osób**.

Tab. 3. Chłonność terenów niezabudowanych na obszarze uzupełnienia zabudowy

Symbol strefy	WIZ _{max} [-]	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia całkowita [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Liczba mieszkańców [-]
SJ	0,4 – 1,5	33 1804	198 560,5	97 294,6	1 977
SW	1,2 – 1,5	270 734	384 506,4	215 323,6	4 376
SZ	0,5 – 0,7	91 814	47 361,0	13 261,1	269
SUMA		694 352	630 427,9	325 879,3	6 622

Źródło: Opracowanie własne

4.7. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów niezabudowanych

Na terenie luk w zabudowie w obowiązujących planach miejscowych oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy zamieszkać może: 20 653 + 6 622 = **28 382 osób**.

Proporcja pomiędzy chłonnością luk w zabudowie a zapotrzebowaniem na nową zabudowę (3 411 os.) przekracza wartości granicznej 130% zgodnie z art. 13d ust 2 ustawy (800%). Nie ma możliwości wyznaczenia nowych stref planistycznych pod realizację zabudowy mieszkaniowej. Mając na uwadze pozostałą powierzchnię ok. 32 ha na rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy, możliwe jest wprowadzenie nowych stref przy pomocy ww. rozszerzenia.

Ze względu na powyższe obliczenia, zdecydowano się na wyznaczenie nowych stref planistycznych metodą poszerzania obszaru uzupełnienia zabudowy. Przy obecnym stanie zagospodarowania, wyznaczenie stref poza obszarem uzupełnienia zabudowy jest niemożliwe ze względu na wielokrotne przekroczenie wartości 130% zapotrzebowania. Rozszerzenie OUZ pozwala na wprowadzenie częściowych zmian do projektu planu ogólnego w stosunku do planów miejscowych i zabudowy istniejącej, mając na uwadze ograniczenia prawne wskazane w *rozporządzeniu*.

5. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (art. 13e. ust. 1. *Ustawy*).

5.1. Gminny katalog stref planistycznych

Strefy planistyczne to wydzielone tereny, obejmujące łącznie cały obszar objęty planem ogólnym. W przepisach z zakresu planowania przestrzennego określono zamknięty katalog trzynastu możliwych do ustalenia rodzajów stref planistycznych.

Dla poszczególnych stref w planie ogólnym w gminnych standardach urbanistycznych obowiązkowo ustala się ich profil funkcjonalny oraz, dla większości rodzajów stref, podstawowe wskaźniki zagospodarowania terenu. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminny katalog stref planistycznych dotyczy opisu wyznaczonych wcześniej stref planistycznych. Określa się profil podstawowy, profil dodatkowy, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wartość maksymalnej wysokości zabudowy, wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W zależności od rodzaju strefy planistycznej, profile oraz wskaźniki będą się różnić. W profilu podstawowym zostały określone już stałe przeznaczenia, których nie można usunąć lub dodać. Natomiast w profilu dodatkowym możliwe jest uzupełnienie profilu o wybrane przeznaczenie dodatkowe, w postaci np. terenu lasu lub terenu zieleni urządzonej. W *ustawie* określono ponadto, jakie wskaźniki zagospodarowania terenu należy ustalić w planie ogólnym dla poszczególnych rodzajów stref.

Ustanowione w rozporządzeniu profile funkcjonalne poszczególnych rodzajów stref planistycznych są bardzo szerokie i obejmują różnorodne formy zagospodarowania terenu. Przykładowo strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, obowiązkowo obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrody działkowe i infrastruktury technicznej. Do funkcji, które dodatkowo można dopuścić w ramach strefy SJ, należą: zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej, zieleń naturalna, lasy i wody powierzchniowe. Co więcej, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalanych w przyszłości na podstawie planu ogólnego, funkcje profilu podstawowego i dopuszczone w planie ogólnym funkcje profilu dodatkowego będzie można wprowadzać zupełnie wymiennie, z pominięciem innych funkcji. Dla każdej strefy planistycznej możliwe jest zagospodarowanie według wielu różnych, wręcz przeciwstawnych scenariuszy.

Tab. 4. Zdefiniowane strefy wraz z symbolem i profilem funkcjonalnym

Lp.	Strefy planistyczne	Symbol literowy i kolorystyka	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4.	Strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6.	Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7.	Strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	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	30

Lp.	Strefy planistyczne	Symbol literowy i kolorystyka	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
8.	Strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	Strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10.	Strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11.	Strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12.	Strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13.	Strefa komunikacyjna	SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 19 czerwca 2026 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów

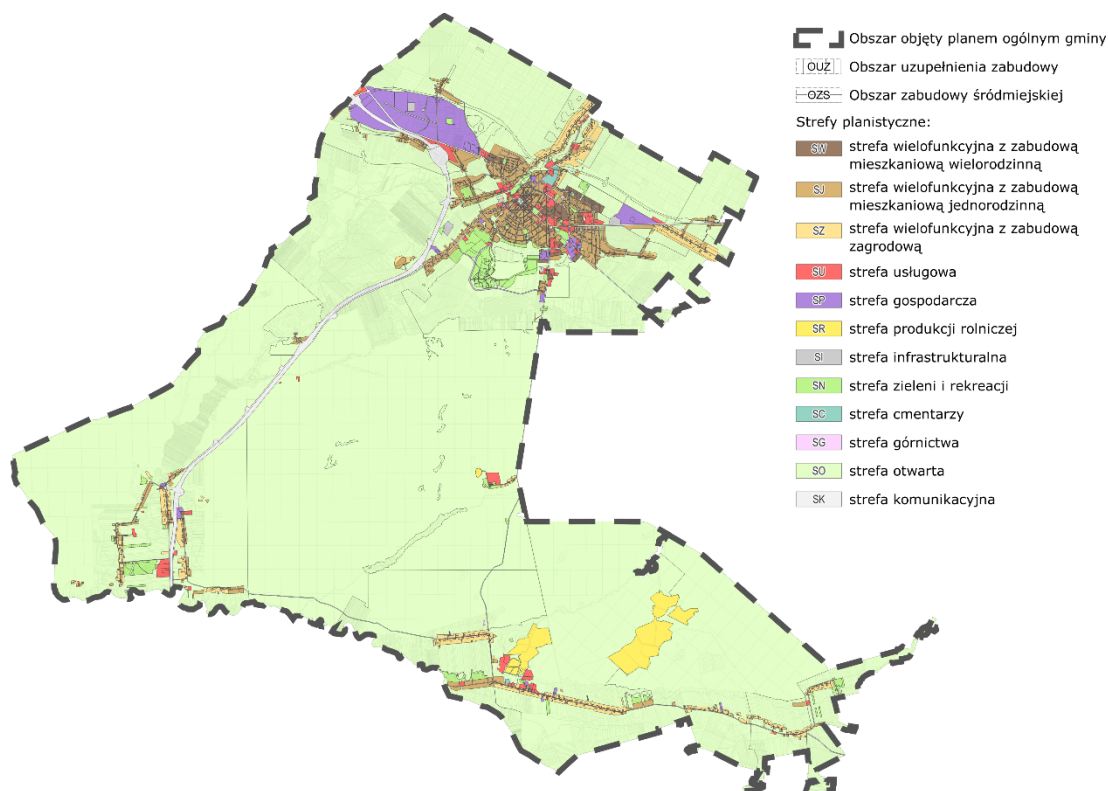
W planie ogólnym gminy Janów Lubelski ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SG – strefy górnictwa,
- k) SO – strefy otwarte,
- l) SK – strefy komunikacji.

Na obszarze gminy nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego SH.

Dla każdej strefy określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Wyjątkiem są strefy objęte ustaleniami planów miejscowych, określających niższe wartości parametru dla danego terenu. Dla stref SJ, SW, SZ wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Ponadto, dla niektórych stref ustalono profile dodatkowe, poszerzające zakres funkcjonalny inwestycji możliwych do powstania na ich obszarze.

Ryc. 6 Plan ogólny gminy Janów Lubelski



Źródło: Opracowanie własne

5.1.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wyznaczone w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod zabudowę wielorodzinną,
- objęto tereny, które znajdowały się na obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z terenami związanymi z funkcjonowaniem zabudowy (garażami, zielenią i drogami),
- tereny znajdowały się na obszarze uzupełnienia zabudowy, na którym przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Strefy SW koncentrują się w części miejskiej Janowa. Ustalenia dotyczące form zabudowy zostały przeniesione z ustaleń obowiązujących MPZP. W wybranych przypadkach skorygowano je do obecnej formy zagospodarowania i obecnych definicji parametrów zabudowy.

Wprowadzono również nowe tereny pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dla części z nich zabudowa wielorodzinna stanowi rozszerzenie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dopuszczającego mieszkalnictwo jednorodzinne. W przypadku nowych kwartałów, wskaźniki zostały zharmonizowane z istniejącym zagospodarowaniem, uwzględniając planowany rozwój zabudowy. Część z terenów związana jest też z przekształceniem istniejącej formy zagospodarowania.

Ustalenia dotyczące lokalizacji stref SW i ich standardów urbanistycznych są też kontynuacją polityki przestrzennej gminy zawartej we wcześniejszych opracowaniach planistycznych.

5.1.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną zostały wyznaczone w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod zabudowę jednorodziną,
- objęto część terenów wyznaczonych w MPZP pod zabudowę letniskową,
- objęto tereny, które znajdowały się na obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (lub letniskowej) wraz z terenami związanymi z funkcjonowaniem zabudowy (garażami, zielenią i drogami),
- tereny znajdowały się na obszarze uzupełnienia zabudowy, na którym przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej.

Strefy SJ są dominującą formą zabudowy mieszkaniowej w gminie. Wśród nich zostały wyróżnione tereny zabudowy szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej co znajduje przełożenie w ustaleniach gminnych standardów urbanistycznych. Ustalenia dotyczące form zabudowy zostały przeniesione z ustaleń obowiązujących MPZP. W wybranych przypadkach skorygowano je do obecnej formy zagospodarowania i obecnych definicji parametrów zabudowy.

Jako szczególną formę zabudowy w strefie SJ uwzględniono zabudowę letniskową, wyróżniającą się parametrami zabudowy, w tym większym udziałem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono istniejące zabudowania jak i część ustaleń z obowiązujących MPZP. W przypadku niektórych terenów nie wyznaczono stref zabudowy jednorodzinnej SJ, a przeznaczono je pod realizację usług turystyki (w ramach profilu strefy SN). Wynika to z obowiązujących przepisów określających profile funkcjonalne stref planistycznych. Niemożliwe jest wyznaczenie terenu wyłącznie pod rozwój funkcji letniskowej bez dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej (w profilu strefy SJ). Dodatkowo, dla stref

dopuszczających zabudowę letniskową, skorygowano parametry zabudowy zgodnie z planowaną intensywnością. W tych przypadkach, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nadal jest możliwą formą zabudowy. Ma ona stanowić funkcję pomocniczą dla obiektów letniskowych, wskazanych do rozwoju w obrębie danej strefy. Na terenach zabudowy letniskowej objętych strefami SN wskazuje się rozwój funkcji usługowej, bez budownictwa mieszkalnego.

Wprowadzono również nowe tereny pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Parametry zabudowy zostały zharmonizowane z istniejącym zagospodarowaniem, uwzględniając planowany rozwój zabudowy.

Ustalenia dotyczące lokalizacji stref SJ i ich standardów urbanistycznych są też kontynuacją polityki przestrzennej gminy zawartej we wcześniejszych opracowaniach planistycznych.

5.1.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod zabudowę zagrodową,
- objęto tereny, które znajdowały się na obszarze istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z terenami związanymi z funkcjonowaniem zabudowy (budynkami gospodarczymi, zielenią i drogami).

Strefy SZ stanowią główne enklawy zabudowy mieszkaniowej na obszarach wiejskich gminy Janów Lubelski, występują również w niewielkim zakresie na terenie miasta. Ustalenia dotyczące form zabudowy zostały przeniesione z ustaleń obowiązujących MPZP. W wybranych przypadkach skorygowano je do obecnej formy zagospodarowania i obecnych definicji parametrów zabudowy.

Ustalenia dotyczące lokalizacji stref SZ i ich standardów urbanistycznych są też kontynuacją polityki przestrzennej gminy zawartej we wcześniejszych opracowaniach planistycznych.

5.1.4. Strefa usługowa – SU

Strefy usługowe zostały wyznaczone w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod funkcję usługową,
- objęto tereny, na których znajdowały się obiekty o funkcji usługowej, np. szkoła, świetlice i budynki kultury,
- wyznaczono nowe obszary w lokalizacjach o sprzyjających warunkach komunikacji i dostępności do infrastruktury technicznej oraz tam, gdzie są one pożądane ze względów społeczno-gospodarczych,

Strefy SU są rozproszone po całej powierzchni gminy, ale koncentrują się na gruntach obszaru miejskiego. Ustalane parametry zabudowy uwzględniają ustalenia obowiązujących MPZP jak i planowane zagospodarowanie terenu.

Ustalenia dotyczące lokalizacji stref SU i ich standardów urbanistycznych są też kontynuacją polityki przestrzennej gminy zawartej we wcześniejszych opracowaniach planistycznych.

5.1.5. Strefa gospodarcza – SP

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod funkcję produkcyjną, magazynową,
- objęto tereny, na których znajdowały się obiekty o funkcji produkcyjnej, np. hale, magazyny, fabryki i silosy,
- wyznaczono nowe obszary w lokalizacjach o sprzyjających warunkach komunikacji i dostępności do infrastruktury technicznej oraz tam, gdzie są one pożądane ze względów społeczno-gospodarczych.

Strefy SP pojawiają się wzdłuż odcinków drogowych wysokiej klasy, m.in. w obrębach: Janów Lubelski Drugi, Janów Lubelski Czwarty oraz Biała Poduchowna.

Ustalenia dotyczące lokalizacji stref SP i ich standardów urbanistycznych są też kontynuacją polityki przestrzennej gminy zawartej we wcześniejszych opracowaniach planistycznych.

5.1.6. Strefa produkcji rolnej – SR

Strefy produkcji rolnej zostały wyznaczone w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod produkcję rolną, akwakulturę i rybactwo,
- na terenie znajdowały się obiekty związane z działalnością rolniczą, bez zabudowy mieszkaniowej

Strefy SR pojawiają się w południowej części gminy w obrębie Momoty Górne. Obejmują teren stawów w sąsiedztwie Rezerwatu Przyrody Lasy Janowskie oraz części zabudowy związanej z ich funkcjonowaniem.

Ustalenia dotyczące lokalizacji stref SR i ich standardów urbanistycznych są też kontynuacją polityki przestrzennej gminy zawartej we wcześniejszych opracowaniach planistycznych.

5.1.7. Strefa infrastrukturalna – SI

Strefy infrastrukturalne zostały wyznaczone w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod funkcje infrastrukturalne, w tym sieć wodociągowa, kanalizacyjna i energetyczna,
- objęto tereny, na których znajdowały się obiekty związane z infrastrukturą techniczną,
- objęto teren, przez który przebiegają drogi klasy zbiorczej lub niższej tworzące ważniejsze odcinki sieci drogowej a niemożliwe do zakwalifikowania do strefy SK, w tym w celu zabezpieczenia przebiegów ważniejszych planowanych dróg.

Strefy SI obejmują obiekty związane z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej jak i odcinki drogowe o niższych klasach. W niektórych przypadkach do strefy przypisano parametry zabudowy, jeżeli zagospodarowanie terenu jest związane z występowaniem obiektów technicznych lub profil funkcjonalny strefy wskazuje na możliwość zabudowy.

5.1.8. Strefa zieleni i rekreacji – SN

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod usługi sportu, zieleni urządzonej, ogródki działkowe lub ekstensywne usługi z dużym udziałem zieleni,
- objęto tereny, na których znajdowały się wolne przestrzenie między strefami związanymi z zabudową oraz obiekty o funkcji rekreacyjnej, np. boisko sportowe lub park,
- objęto tereny, na których znajdują się tereny ogródków działkowych,
- objęto tereny, na których dopuszcza się rozwój zabudowy usługowej związanej z rekreacją i turystyką.

Strefy SN obejmują wiele rodzajów zagospodarowania. Dominują wśród nich tereny niezagospodarowane w obszarze części miejskiej Janowa Lubelskiego, szczególnie przy zalewie i brzegu rzeki Białki.

Wśród stref SN wyróżniono fragmenty dopuszczające zabudowę usługową o ekstensywnym charakterze. Katalog gminnych standardów urbanistycznych wprowadza dla nich parametry zabudowy, utrzymujące wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej i niski wskaźnik maksymalnej wysokości budynków.

5.1.9. Strefa cmentarzy – SC

Strefy cmentarzy zostały wyznaczone w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod cmentarz, zieleni urządzonej i usługi związane z funkcjonowaniem cmentarza,
- objęto tereny, na których znajdowały się istniejące cmentarze,
- objęto tereny, na których projektowane jest poszerzenie obszaru cmentarza.

Strefy SC uwzględniają istniejące tereny cmentarzy oraz projektowane poszerzenia. W sąsiedztwie cmentarzy ograniczono rozwój zabudowy mieszkaniowej, wynikający z przepisów prawnych dotyczących form zagospodarowania przestrzeni w odległości od granic cmentarzy. Powyższy zapis uwzględniono poprzez usunięcie części obszaru uzupełnienia zabudowy. Nie wprowadza to zmian w obowiązujących zapisach planów miejscowych, utrzymuje się zabudowę istniejącą. Zmiana przeznaczenia terenu w procedurze przyszłego planu miejscowego, będzie wymagała dostosowania ustaleń do przyszłego stanu prawnego.

5.1.10. Strefa górnicza – SG

Strefy górnicze zostały wyznaczone w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, na których występują udokumentowane złoża kopalin.

W granicach gminy występuje jedna strefa górnictwa SG, w obrębie Momoty Dolne. Nie jest to teren górniczy w rozumieniu ustawy z 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2026r. poz. 69).

5.1.11. Strefa otwarta – SO

Strefy otwarte zostały wyznaczone w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod uprawy rolne, lasy, wody i inne obszary otwarte,

- objęto tereny, na których znajdowały się grunty rolne, lasy, rzeki, wody powierzchniowe, rowy melioracyjne, drogi niższych klas, tereny niezabudowane – wówczas jako granice tej strefy traktowano granice działek ewidencyjnych,
- objęto grunty Skarbu Państwa na których prowadzona jest działalność związana z gospodarką leśną,
- objęto tereny, na których znajdowały się obszary ochrony przyrodniczej, w formie rezerwatów przyrody i użytków ekologicznych,
- objęto tereny, na których planowana jest produkcja energii z odnawialnych źródeł, w postaci farm fotowoltaicznych.

Strefy SO są dominującym przeznaczeniem wskazanym dla gminy. Większość ze stref położona jest na terenach leśnych poza obszarem miasta. W północnej części gminy większy udział stanowią otwarte grunty rolne. Dla wybranych z nich dopuszczono realizację elektrowni słonecznych.

Szczególnym przypadkiem stref otwartych SO są grunty Skarbu Państwa, na których prowadzona jest działalność związana z gospodarką leśną. W ich przypadku uzupełniono gminne standardy urbanistyczne o parametry dopuszczające zabudowę.

5.1.12. Strefa komunikacyjna – SK

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, na których zostały wyznaczone w MPZP pod drogi publiczne o klasie zbiorczej lub wyższej, parkingi, place,
- objęto tereny, na których znajdowały się drogi powiatowe lub gminne o klasie zbiorczej lub wyższej o określonych liniach rozgraniczających. Wówczas jako granice tej strefy traktowano granice działek ewidencyjnych.

Do stref SK zaliczono wszystkie istotniejsze odcinki drogowe, wskazujące na połączenia i kierunki sieci transportowej. Do strefy przypisano również pojedyncze znaczące parkingi oraz rynek miasta.

5.2. Wskaźniki zabudowy w gminnych standardach urbanistycznych

Dla stref planistycznych przypisano odpowiednie wartości następujących wskaźników zabudowy

- 1) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- 2) Maksymalna wysokość zabudowy,
- 3) Maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Spośród wymienionych parametrów, dla minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zostały określone minimalne wartości, zgodnie z 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 wrysów. W przypadku terenów objętych ustaleniami planu miejscowego możliwa jest zmiana wartości parametru, na wartość nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (§ 2 ust. 3 rozporządzenia). Powyższy zapis został przeniesiony do ustaleń planu ogólnego gminy wielokrotnie, szczególnie dla terenów intensywnej zabudowy, ograniczonych przez wysokość parametru w rozporządzeniu np. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej równy 0%, 5%, 10% na strefach SJ.

Szczegółowej analizie poddano obowiązujące plany miejscowe pod kątem wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Pomiędzy poszczególnymi planami występują różnice w definicji „maksymalnej intensywności zabudowy”, które nie zawsze odpowiadają obecnemu brzmieniu ustaleniemu w *Ustawie*. Rozrózono dwa przypadki interpretacji:

- 1) Maksymalna intensywność zabudowy w planie miejscowym jako **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy** w planie ogólnym (np.: XXVII/164/12 z 21 listopada 2012, XXXIII/288/21 z 22 czerwca 2021),
- 2) Maksymalna intensywność zabudowy w planie miejscowym jako **maksymalny udział powierzchni zabudowy** w planie ogólnym (np.: XLIX/315/14 z 30 października 2014, XLVII/368/18 z 29 maja 2018).

Różnica wynika ze sposobu określenia definicji intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni całkowitej budynku. Najstarsze miejscowe plany obowiązujące na obszarze gminy pochodzą sprzed ponad dwudziestu lat, dlatego konieczna była indywidualna analiza zawartych ustaleń, w kontekście zapisów prawnych ówczesnie obowiązujących. Wśród nich pojawiło się kilka przypadków, przytoczonych poniżej.

W uchwale nr XXVII/164/12 z 21 listopada 2012:

- **nie określono parametru maksymalnej powierzchni zabudowy**
- § 2 ust. 1 pkt 5 definiuje maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako „(...) wskaźnik *powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej* (...)”,
- § 4 ust. 8 definiuje powierzchnię całkowitą budynku jako „(...) **sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych**, w tym również poddasza, kondygnacji technicznych i magazynowych, mierzoną na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku, łącznie z grubością ścian (...)”,
- powyższe definicje wskazują, iż parametr maksymalnej intensywności zabudowy **odpowiada** aktualnej definicji prawnej.

W uchwale nr XXXIII/288/21 z 22 czerwca 2021:

- określono zarówno **maksymalną nadziemną intensywność zabudowy** jak i **maksymalny udział powierzchni zabudowy**,
- § 2 ust. 1 pkt 5 definiuje maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako „(...) wskaźnik *powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej* (...)”,
- powyższe definicje wskazują, iż parametr maksymalnej intensywności zabudowy **odpowiada** aktualnej definicji prawnej.

W uchwale nr XLIX/315/14 z 30 października 2014:

- **nie określono parametru maksymalnej powierzchni zabudowy**,
- § 2 ust. 1 pkt 5 definiuje maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako „(...) wskaźnik *powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej* (...)”,
- § 4 ust. 8 definiuje powierzchnię zabudowy jako „(...) *powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu* (...)”,
- § 4 ust. 18 definiuje intensywność zabudowy jako „(...) wskaźnik **powierzchni całkowitej zabudowy** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej rozumiany jako udział sumarycznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej (...)”,

- powyższe definicje wskazują, iż parametr maksymalnej intensywności zabudowy **nie odpowiada** aktualnej definicji prawnej i powinien być interpretowany jako **maksymalny udział powierzchni zabudowy**.

W uchwale nr XLVII/368/18 z 29 maja 2018:

- **nie określono parametru maksymalnej powierzchni zabudowy,**
- § 2 ust. 1 pkt 5 definiuje maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako „(...) **wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej** (...)”,
- § 4 pkt 7 definiuje powierzchnię zabudowy jako „(...) **powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu** (...)”,
- § 4 pkt 17 definiuje intensywność zabudowy jako „(...) **wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej rozumiany jako udział sumarycznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej** (...)”,
- powyższe definicje wskazują, iż parametr maksymalnej intensywności zabudowy **nie odpowiada** aktualnej definicji prawnej i powinien być interpretowany jako **maksymalny udział powierzchni zabudowy**.

Powyższa różnica oznacza, że bezpośrednie przeniesienie wartości parametru określanego jako „intensywność zabudowy” z każdego planu miejscowego w identyczny sposób, nie jest zgodne z obecnym znaczeniem wskaźnika. Poddano analizie wszystkie obowiązujące plany, a następnie wprowadzono wartości do ustaleń planu ogólnego zgodnie z jednostkowymi definicjami.

5.3. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W planie ogólnym nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

5.4. Obszar zabudowy śródmiejskiej

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej. Położony jest w historycznym centrum miasta Janowa Lubelskiego, obejmującego obszar od ul. Wałowej, ul. Henryka Sienkiewicza i ul. ks. Skorupki do bulwarów rzeki Białki.

Wyznaczając granice obszaru zabudowy śródmiejskiej, wzięto pod uwagę uwarunkowania wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych i strategicznych. Wyznaczenie go w planie ogólnym umożliwi utrzymanie i uzupełnienie spójnej przestrzeni i urbanistycznie zabudowy w formie zwartych kwartałów lub pierzei, co jest szczególnie istotne z punktu widzenia kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony zabytków urbanistyki oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Obszar ten charakteryzuje się zwartą zabudową o wyższej intensywności, mniejszymi powierzchniami działek budowlanych oraz silnym nasyceniem usług.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym zapewnia utrzymanie ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej centrum miasta. Pozwala na zrównoważony rozwój usług, handlu i zabudowy mieszkaniowej, racjonalne gospodarowanie przestrzenią poprzez umożliwienie intensywniejszego zagospodarowania w centrum zamiast rozpraszania zabudowy na terenach peryferyjnych.

Zasadnym jest wyznaczenie OZS, m.in. ze względu na szczególny charakter zabudowy miejskiej, specyficzny układ urbanistyczny miasta, charakteryzujący się intensywnie zabudowanymi kwartałami

zabudowy historycznej. Na wyznaczonym obszarze występuje zwarta zabudowa śródmiejska. Ponadto, ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w planie miejscowym i decyzji o warunkach zabudowy można określić go na poziomie nie mniejszym niż $\frac{2}{3}$ wartości tego parametru dla strefy w planie ogólnym. W przypadku obszaru zabudowy śródmiejskiej możliwość zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej jest niezbędna, aby można było zrealizować w tym obszarze uzupełnienia zabudową plombową.

Ryc. 7 Obszar zabudowy śródmiejskiej



Źródło: Opracowanie własne

6. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Janów Lubelski

6.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia rozwoju ponadlokalnego jest dokumentem strategicznym określającym kierunki rozwoju w skali kilku sąsiadujących ze sobą gmin. Dla gminy Janów Lubelski aktualnym dokumentem jest *Strategia Rozwoju Ponadlokalnego dla gmin: Dzwola, Godziszów, Janów Lubelski i Modliborzyce* (uchwała Nr III/26/24 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 20 czerwca 2024 r.). Została przygotowana w kontekście uwarunkowań rozwoju gmin należących do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego (MOF) Janów Lubelski.

Dokument określa szereg celów strategicznych, stawiających na rozwój MOF w kilku nadrzędnych dziedzinach. Dla poszczególnych celów wyróżniono szereg pakietów projektowych i pozostałych projektów, mających na celu urzeczywistnienie wskazanych kierunków rozwoju.

Aktywna społeczność, współpracująca, zintegrowana, dumna z dziedzictwa kulturowego i własnej tożsamości, stwarzająca dobre perspektywy dla przyszłych pokoleń:

- budowa Centrum Usług Społecznych,
- budowa lub adaptacja pomieszczeń w celu utworzenia miejsc dziennego lub stałego pobytu dla seniorów,
- modernizacja remont i przebudowa Domu Nauczyciela w Janowie Lubelskim wraz z zagospodarowaniem terenu,
- rozbudowa Janowskiego Ośrodka Kultury,
- budowa nowoczesnego centrum bibliotecznego-muzealnego,
- budowa i rozbudowa infrastruktury sportowo rekreacyjnej na terenie gmin, m.in.: stadionów, lodowisk, pumtracków itd.,
- rewitalizacja terenów zdegradowanych,
- rozwój budownictwa wielorodzinnego i socjalnego,
- budowa i modernizacja placów zabaw,
- modernizacja i adaptacja obiektu byłego więzienia w Janowie Lubelskim,
- renowacja obiektów sakralnych i miejsc pamięci,
- wsparcie działań prospołecznych na terenie gmin,
- modernizacja i wyposażenie obiektów edukacji przedszkolnej i szkolnej,
- budowa żłobków,
- poprawa i rozwój oferty edukacyjnej,
- usługi wspierające lokalną społeczność i mobilne usługi opiekuńcze.

Rozwinięta przedsiębiorczość, w tym przemysł i usługi turystyczne, rozwijające się dzięki efektywnego wykorzystaniu atutów Partnerstwa, w tym ponadprzeciętnych walorów środowiska naturalnego:

- uzbrojenie terenów ośrodków wypoczynkowych nad Zalewem Janowskim,
- uzbrojenie i dozbrojenie terenów inwestycyjnych,
- budowa i rozbudowa infrastruktury drogowej,
- budowa i rozbudowa sieci gazowej,
- marketing produktów i usług turystycznych,
- budowa Centrum Usług Promocji Produktu Lokalnego,
- budowa i rozbudowa infrastruktury turystycznej, tworzenie nowych produktów turystycznych.

Zadbane i szanowane środowisko naturalne, wykorzystywane w sposób zrównoważony, odporne na wyzwania klimatyczne, stanowiące zachętę do życia i odwiedzania Ziemi Janowskiej:

- budowa i modernizacja sieci infrastruktury wodno-ściekowej,
- modernizacja źródła Stoki w Janowie Lubelskim,
- budowa, rozbudowa i konserwacja zbiorników wodnych, źródeł, rowów i innych,
- eko transport,
- budowa i modernizacja oświetlenia energooszczędnego na terenie gmin,
- budowa instalacji i farm fotowoltaicznych, pomp ciepła, stacji ładowania pojazdów, pieców na biomasę, biogazowni, solarów i innych odnawialnych źródeł energii,
- budowa Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych,
- zakup sprzętu do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów,
- rekultywacja składowisk odpadów,
- realizacja programu w zakresie usuwania azbestu,
- doposażenie jednostek OSP w sprzęt umożliwiającą szybką reakcję na występujące zagrożenia,
- poprawa zagospodarowania placów i przestrzeni publicznych, w tym zazielenianie miejscowości.

Dobre rządzenie sprawami publicznymi i przestrzenią Partnerstwa:

- E-usługi, poprawa cyberbezpieczeństwa w gminach,
- zabezpieczenie dna wąwozów lessowych i innych zlokalizowanych w ciągu dróg gminnych,
- rozbudowa monitoringu miejskiego elementem lokalnego systemu bezpieczeństwa w Gminie Janów Lubelski,
- poprawa dostępności w budynkach użyteczności publicznej.

Zapisy Strategii uwzględniono w treści i formie planu ogólnego. Zdecydowana większość ustaleń odnosi się do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, nowych inwestycji usług społecznych, rozwoju zaplecza gospodarczego, co zostało wprowadzone bezpośrednio do zapisów planu. Niektóre działania, takie jak uzbrojenie terenów inwestycyjnych, modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnej, rekultywacje i rewitalizacje obszarów zostały uwzględnione częściowo, zgodnie z zakresem ustaleń planu ogólnego.

Nadrzędnym celem Strategii jest Misja Partnerstwa, tzw. „Zielona Brama Roztocza”, wykorzystująca walory nieprzeciętnego środowiska naturalnego, wyjątkowej tożsamości kulturowej i tradycji, a także społeczności – ludzi życzliwych, gościnnych i zaangażowanych, do tworzenia dobrych warunków do życia mieszkańców i przyciągania gości. W myśl powyższego celu, istotne jest prowadzenie polityki przestrzennej szanującej bogaty zasób przyrodniczy, powiązania z sąsiednimi gminami oraz rozwój polityki mieszkaniowo-turystycznej. Przedstawiony plan ogólny uwzględnia wszystkie wymienione cele, dzięki realizacji nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, zmianę funkcji zabudowy na wielorodzinną, wydzielenie nowych terenów pod obsługę turystyki i rekreacji, a także utrzymanie terenów zieleni i obszarów ochrony przyrody.

6.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (uchwała Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.) stanowi dokument określający ponadlokalną politykę przestrzenną i wytyczne dla gmin. Identyfikuje on lokalne uwarunkowania występujące na obszarach gmin województwa, określa kierunki rozwoju i powiązania ponadlokalne.

W przypadku gminy Janów Lubelski Plan porusza m.in. następujące kwestie:

- identyfikuje gminę jako ośrodek lokalny, dla którego rekomenduje się wzmacnianie funkcji subregionalnych,
- wyróżniona obecność zorganizowanych terenów dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej – przyciąganie nowych inwestycji jest bardziej prawdopodobne, dzięki istnieniu zaplecza wspierającego owe funkcje,
- infrastruktura gospodarcza może zostać wzmocniona przez Podstrefy Specjalnych Stref Ekonomicznych oraz realizację wielkopowierzchniowych terenów inwestycyjnych o powierzchni przekraczającej 100 ha; możliwa jest koncentracja obiektów przemysłowo-magazynowych ze względu na sąsiedztwo z drogami wysokiej klasy,
- wskazuje się zachowanie istniejących form ochrony przyrody i ciągłości korytarzy ekologicznych; na obszarze gminy występują powiązania przyrodnicze o znaczeniu regionalnym,
- wskazuje się zwiększenie zdolności ochronnych i samoregulujących środowiska poprzez zwiększenie retencji obszarowej mokradeł okresowych, wymagających działań stabilizacyjnych,
- wskazuje się wzmocnienie infrastruktury społecznej w zakresie leczenia uzdrowiskowego i specjalistycznej edukacji zdrowotnej na poziomie średnim,
- gmina położona jest w obszarze pasm kulturowych wskazanych do rozwoju turystyki; obecnie na obszarze gminy funkcjonuje wiele przedsiębiorstw o działalności turystycznej,
- wskazuje się prowadzenie działań mających na celu eksponowanie obiektów podkreślających tożsamość regionalną (sanktuaria, miejsca pielgrzymkowe i obiekty sakralne o wysokich walorach artystycznych),
- wskazuje się zachowanie wartości obiektów dziedzictwa kulturowego poprzez ochronę i eksponowanie miejsc pamięci narodowej, w tym miejsc wydarzeń i walk historycznych,
- wskazuje się przeprowadzenie prac scaleniowo-wymiennych jako działania poprawy jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- wskazuje się rozwój sieci bazowej infrastruktury transeuropejskiej – wśród nich znajduje się budowa obwodnicy miasta oraz kilku węzłów drogowych w zachodniej części gminy,
- wskazuje się wykorzystanie energetyczne istniejących budowli piętrzących w południowej części gminy,
- przewiduje się rozwój zespołu ratownictwa medycznego oraz budowę lądowiska sanitarnego, w ramach wzmocnienia obronności i bezpieczeństwa publicznego,
- wskazuje się wsparcie procesów rozwojowych na terenach wiejskich gminy.

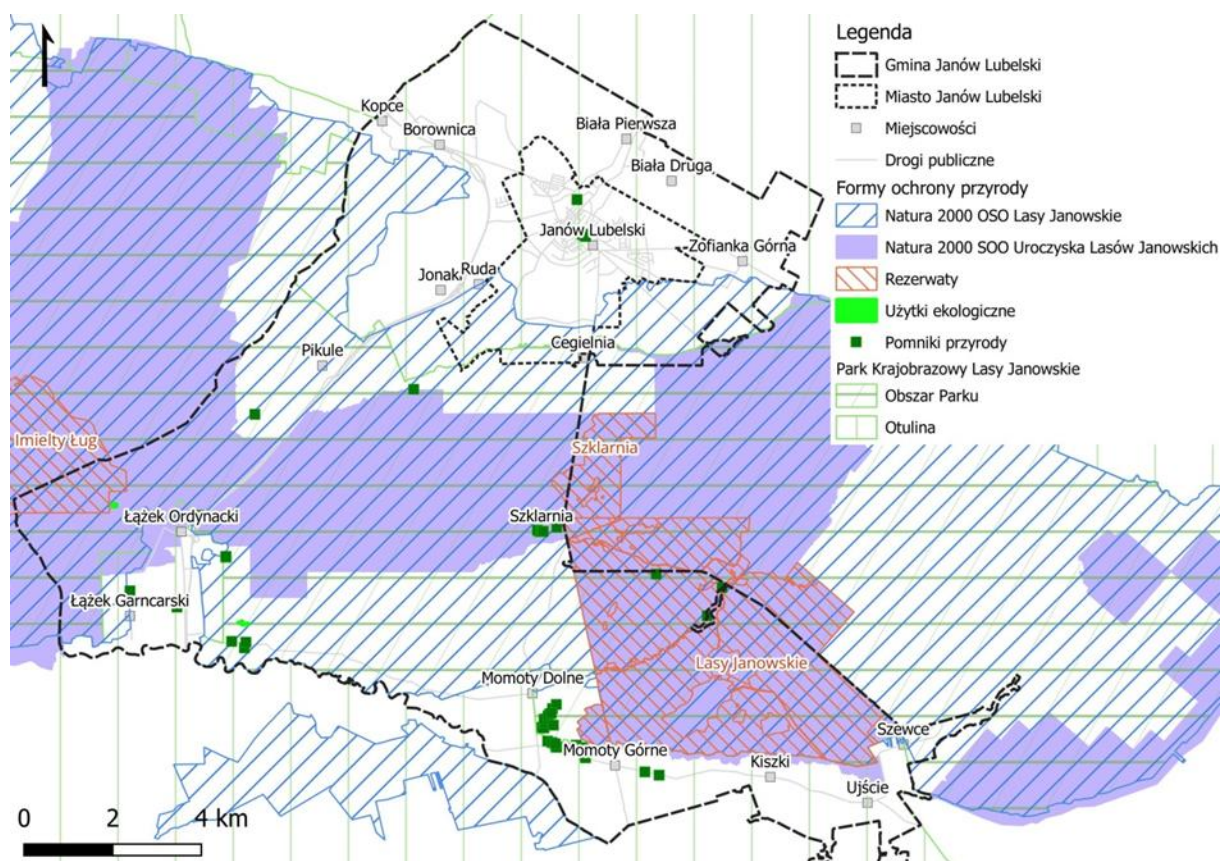
Część z wymienionych ustaleń wyraźnie wskazuje na potencjalne kierunki rozwoju gminy. Większość z nich została uwzględniona w ustaleniach planu ogólnego. W przypadku niektórych wskazań, zakres planu ogólnego nie pozwala na ich wprowadzenie ze względu na stopień szczegółowości.

6.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Gmina Janów Lubelski wyróżnia się mnogością obszarów cennych przyrodniczo, na tle innych ośrodków lokalnych. Wśród form ochrony przyrody określonych w ustawie z 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*, w granicach gminy występują:

- Rezerwat „Lasy Janowskie”,
- Rezerwat „Imielty Ług”,
- Rezerwat „Szkłarnia”,
- Park Krajobrazowy „Lasy Janowskie” wraz z otuliną,
- Obszar Natura 2000 – Obszary Specjalnej Ochrony Lasy Janowskie,
- Obszar Natura 2000 – Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk Lasów Janowskich,
- Pomniki przyrody,
- Użytek ekologiczny bn. torfowisko,
- Użytek ekologiczny bn. bagno,
- Użytek ekologiczny bn. podmokła łąka.

Ryc. 8 Formy ochrony przyrody w gminie Janów Lubelski



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru gminy Janów Lubelski

Kilka form ochrony przyrody pokrywa się ze sobą, obejmując większość terenów leśnych na południe od obszaru miejskiego. Wzmacnia to znaczenie terenu jako rejonu o znacznych walorach przyrodniczych, istotnych do zachowania w dokumentach planistycznych i polityki przestrzennej.

Dla wymienionych form ochrony przyrody obowiązują przepisy prawne określające zbiór zakazów i rekomendacji działań. Duża część z nich nie odnosi się do działań planistycznych gminy, przez co nie może zostać zawarta w ustaleniach planu ogólnego gminy.

Rezerwat przyrody „Lasy Janowskie”

- Celem ochrony jest zachowanie kompleksu lasów mieszanych w miejscu upamiętniającym największą na ziemiach polskich bitwę partyzantów polskich i radzieckich z najeźdźcą hitlerowskim.
- Na obszarze zabrania się m.in.: wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, zmiany stosunków wodnych w sposób naruszający warunki ekologiczne, niszczenia gleby i pozyskiwania kopalin, zanieczyszczania wody i terenu, stosowania wszelkich środków chemicznych.

Rezerwat przyrody „Imielty łąg”

- Celem ochrony jest zachowanie rozległych obszarów torfowiskowych, a także zarastających zbiorników wodnych z rzadką i chronioną roślinnością, stanowiącą ostoję ptactwa.
- Na moment analizy, rezerwat nie posiada planu ochrony ani wyznaczonych zadań ochronnych.

Rezerwat „Szklarnia”

- Celem ochrony jest zachowanie fragmentu dawnej Puszczy Solskiej, obejmującego głównie drzewostany naturalnego pochodzenia ze znacznym udziałem jodły.
- Na obszarze zabrania się m.in.: wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, zmiany stosunków wodnych w sposób naruszający warunki ekologiczne, niszczenia gleby i pozyskiwania kopalin, zanieczyszczania wody i terenu, stosowania wszelkich środków chemicznych.

Park Krajobrazowy „Lasy Janowskie” wraz z otuliną

- Park obejmuje większość powierzchni części gminnej Janowa Lubelskiego, pozostała część znajduje się w otulinie Parku. Dla obszaru obowiązuje plan ochrony, w którym wymieniono działania mające utrzymać środowisko naturalne i walory przyrodnicze obszaru.
- Wśród celów ochrony znajdują się m.in.: zachowanie charakterystycznych elementów przyrody nieożywionej, ograniczenie antropogenicznych przekształceń powierzchni ziemi, udostępnianie obszaru dla celów naukowo-edukacyjnych i krajoznawczych, zachowanie korytarzy ekologicznych, ochrona, zachowanie i udostępnianie miejsca pamięci narodowej, ochrona pojedynczych obiektów kulturowych, utrzymanie swoistych cech krajobrazu oraz przeciwdziałanie jego fragmentacji i dysharmonii.

Obszary Natura 2000

- Na obszarze gminy występują dwa obszary ochrony:
 - Obszary Specjalnej Ochrony Lasy Janowskie PLB060005,
 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Uroczyska Lasów Janowskich PLH060012.
- Podstawą funkcjonowania programu są dwie dyrektywy unijne: Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. *w sprawie ochrony dzikiego ptactwa* (tzw. dyrektywa ptasia) oraz Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. *w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory* (tzw. dyrektywa siedliskowa). Określają kryteria wyznaczenia ostoi dla gatunków ptaków zagrożonych wyginięciem, zasady ochrony pozostałych gatunków zwierząt a także roślin i siedlisk przyrodniczych; ponadto określają procedury ochrony obszarów szczególnie ważnych przyrodniczo.

Pomniki przyrody

- Ochroną przyrody objęte jest 81 pomników przyrody, drzew o określonej kondycji, wieku i stabilności. Lista pomników uwzględnia pojedyncze egzemplarze wymagające opieki,

np. drzewa w dolinie rzeki Branwi. Zgodnie z opracowaniami historycznymi i inwentaryzacją na terenie gminy Janów Lubelski występuje wiele potencjalnych pomników przyrody, które obecnie nie są objęte działaniami ochronnymi.

Użytki ekologiczne

- Występujące trzy użytki ekologiczne zostały wyznaczone celem zachowania charakterystycznego środowiska naturalnego o wartościach przyrodniczych. Są to niewielkie obszary torfowisk, bagien i łąk położone w południowo-zachodniej części gminy.

Wyznaczając strefy planistyczne i parametry zabudowy na obszarach ochrony przyrody, kierowano się zachowaniem obecnej formy zagospodarowania, z uwzględnieniem zapotrzebowania na realizację nowej zabudowy. Dobrano profile funkcjonalne i parametry odpowiednie dla danej formy ochrony. Większość zakazów wskazanych na obszarach ochrony przyrody nie mieści się w ramach ustaleń planu ogólnego, ze względu na rozbieżność poziomu szczegółowości. Większość ustaleń będzie realizowana na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rezerваты przyrody i użytki ekologiczne przeznaczono w całości do stref otwartych SO.

Park Krajobrazowy „Lasy Janowskie” wraz z otuliną, obszary Natura 2000 i pomniki przyrody uwzględniono w planie w sposób pośredni. Zachowano obecne tereny zieleni oraz ograniczono ingerencję nowej zabudowy w tereny przyrodnicze, stanowiące większość obszaru gminy. Kierowano się zasadą rozwoju przestrzennego bez fragmentacji istniejących terenów zieleni.

6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy nie występuje wał przeciwpowodziowy.

Na obszarze gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące swoim zasięgiem również tereny zabudowane i zagospodarowane. Zgodnie z zasadami ochrony zdrowia ludzi i zarządzania ryzykiem powodziowym, konieczne jest wprowadzenie ograniczeń dla planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenu. Ustalenia planów miejscowych zostały w wybranych miejscach wycofane, ze względu na ich zgodność z aktualnymi Mapami zagrożenia powodziowego.

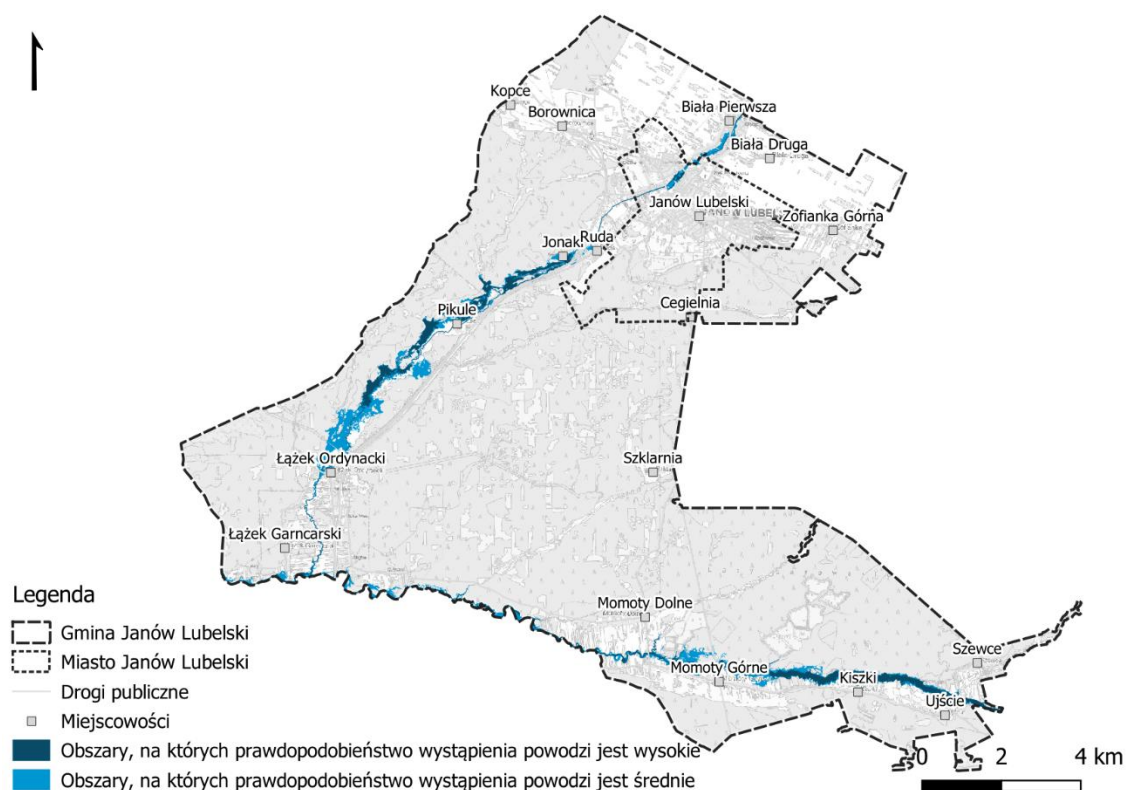
Na strefy funkcjonalne i obszary uzupełnienia zabudowy wprowadzono ograniczenia wynikające z ich położenia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Fragmenty stref wchodzące na obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 10% zostały przydzielone do strefy otwartej SO bez prawa zabudowy. Istniejące budynki utrzymano w ustaleniach dotychczasowych stref planistycznych, wyznaczając ich granicę po obrysie zewnętrznych ścian budynku, zgodnie z danymi ewidencyjnymi.

Tereny wchodzące na obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% zostały przeanalizowane zgodnie z przewidywaną głębokością zalewu. Tereny niezabudowane i niezagospodarowane, na których występuje woda powodziowa o głębokości zalewu powyżej 0,5m zostały przydzielone do strefy otwartej SO bez prawa zabudowy. Tereny niezabudowane, niezagospodarowane na których występuje woda

zalewowa o głębokości poniżej 0,5m, oraz tereny zabudowane i zainwestowane utrzymano w granicach dotychczasowej strefy planistycznej.

Obszar uzupełnienia zabudowy ograniczono do granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zarówno dla powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym 10% oraz 1%.

Ryc. 9 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią



Źródło: Opracowanie własne

6.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

W części gminy występują urządzenia wodno-melioracyjne. Przeważająca część z nich położona jest wśród terenów niezabudowanych, gruntów leśnych i rolnych. W przypadku kilku miejscowości gminy rowy melioracyjne przebiegają w bliskim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, m.in. w Łątku Ordynackim, Momotach Górnych i Dolnych oraz w zachodniej i południowej części miejskiej Janowa Lubelskiego.

W ustaleniach planu ogólnego unikano zmian przeznaczenia gruntów zmeliorowanych. W wielu przypadkach włączano je do stref otwartych SO. Istniejące rowy melioracyjne zachowano zgodnie z przeznaczeniem obowiązujących planów miejscowych.

Nowe tereny mieszkaniowe ograniczono na terenach zmeliorowanych, jeżeli ich rozwój mógłby potencjalnie uniemożliwić ich prawidłowe funkcjonowanie. Przebieg rowów zachowano poprzez odsunięcie zabudowy od ich granic na min. 5 m, 8 m, 10 m, w zależności od warunków ekofizjograficznych, roli rowu w systemie melioracji i występowania gruntów torfowych. W przypadku melioracji graniczących ze strefami otwartymi SO nie wprowadzano ww. ograniczenia.

Ryc. 10 Istniejące ciek wodne i rowy melioracyjne

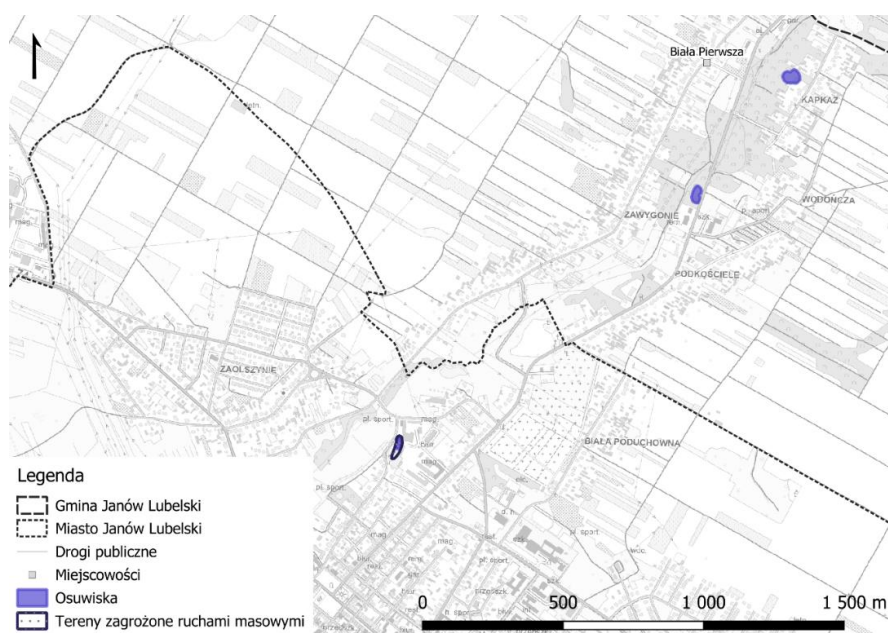


Źródło: Opracowanie własne

6.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

W granicach gminy występują trzy obszary osuwiskowe oraz jeden teren zagrożony ruchami masowymi. Obszary osuwiskowe zajmują niewielką powierzchnię gminy (0,06 ha, 0,24 ha oraz 0,15 ha), wszystkie z nich przejawiają okresowy poziom aktywności.

Ryc. 11 Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi na terenie gminy



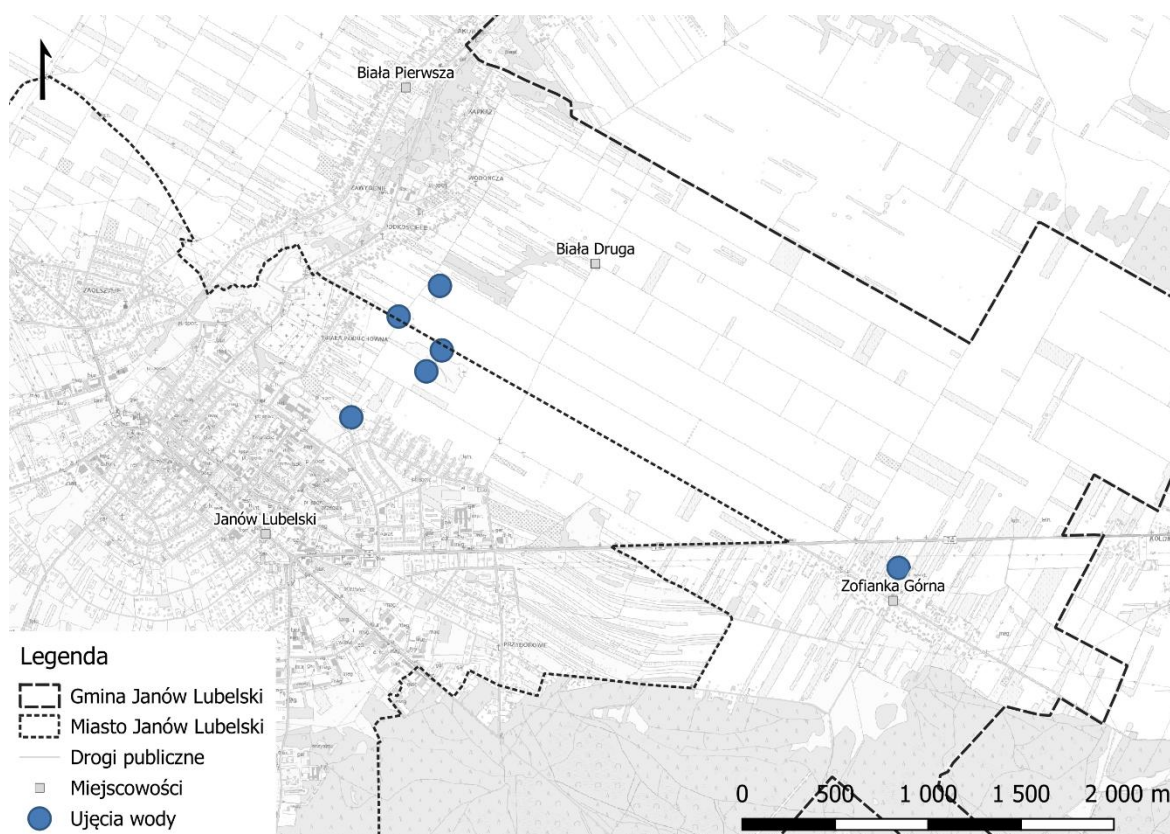
Źródło: Opracowanie własne

Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi przeznaczono zgodnie z obowiązującymi ustaleniami miejscowych planów. Usunięto z nich obszary uzupełnienia zabudowy. Na obszarach zagrożonych nie wprowadzano nowych stref pod zabudowę.

6.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy znajdują się ujęcia wód głębinowych. Zgodnie z ustawą *Prawo wodne*, możliwe jest ustanowienie dla nich stref ochronnych: bezpośredniej i pośredniej. Formą ochrony bezpośredniej jest ograniczenie zagospodarowania na obszarze min. 8 m od studni. Dla obecnych ujęć wyznaczono strefy ochrony 20x20 m, dla jednej z nich zmniejszono strefę do 10 m.

Ryc. 12 Ujęcia wody



Źródło: Opracowanie własne

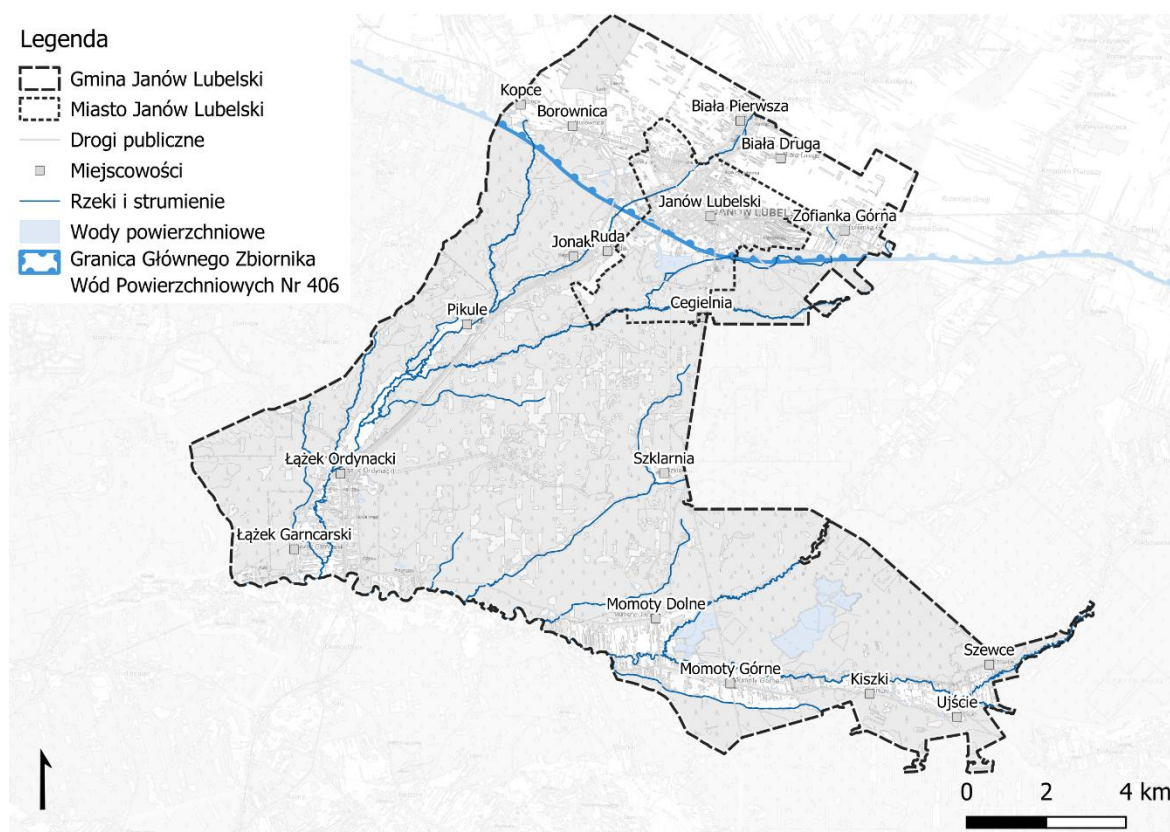
Występujące strefy ochronne ujęć wody zostały uwzględnione w ustaleniach planu. Obszary zaliczono do stref infrastruktury SI, pozwalającej na poprawne funkcjonowanie ujęcia.

6.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Janów Lubelski występują zbiorniki wód śródlądowe, do których zaliczyć można sztuczny zbiornik wodny Zalew Janowski występujący w mieście, kompleksy stawów w Momotach Górnych oraz różne oczka wodne. Przy południowej granicy gminy biegnie rzeka Bukowa, a jej największymi dopływami są rzeki: Branew, Czartosowa i Sopot. W kierunku południowo-zachodnim na terenie gminy Janów Lubelski płynie również rzeka Biała. Jej głównymi dopływami są rzeki: Trzebiesz, Borownica, Żytniówka i inne.

W północnej części gminy występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 406 Zbiornik Niecka lubelska. Na mocy decyzji z 2008 i 2016 r. wyznaczono dla niego obszar ochronny.

Ryc. 13 Główne Zbiorniki Wód Podziemnych na terenie gminy Janów Lubelski



Źródło: Opracowanie własne

W granicach obszaru ograniczono realizację nowych inwestycji mogących negatywnie wpłynąć na jakość wód podziemnych m.in.: nowe strefy gospodarcze SP. Ponadto zabezpieczono tereny wzdłuż cieków wodnych przed potencjalnym rozwojem zabudowy.

6.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy nie występują tereny górnicze ani obszary górnicze.

6.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy znajduje się jedno udokumentowane złożo kopalin piasków i żwiru w miejscowości Momoty Górne. Na moment przeprowadzanej analizy nie planuje się eksploatacji złoża.

W południowej części gminy znajdują się cztery obszary perspektywiczne złóż piasku. Większość powierzchni znajduje się na obszarach istniejącej zabudowy lub terenach leśnych.

Teren złoża piasków i żwirów przeznaczono do strefy SG. Na obszarze perspektywicznym złóż piasku wyznaczono strefy zgodnie z obecnym zagospodarowaniem.

6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy nie występują wskazane uwarunkowania.

Gmina ma potencjał rozwoju w funkcjonujący ośrodek uzdrowiskowy. Walory przyrodnicze i zasoby wód sprzyjają realizacji tego celu. Działania samorządu pokazują zainteresowanie w danym kierunku rozwoju gospodarczego.

Na obszarze gminy ograniczono rozprzestrzenianie się terenów inwestycyjnych o charakterze przemysłowym. Działanie ma na celu utrzymanie obecnego stanu przyrodniczego z nieznaczną ingerencją w środowisko naturalne. Pozwoli to na zachowanie potencjału inwestycyjnego związanego z funkcją uzdrowiskową (wraz z funkcjami stowarzyszonymi) na obszarze gminy.

6.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, oraz dobra kultury współczesnej

W gminie występują obiekty i obszary zabytkowe, objęte są różnymi formami ochrony. Tworzą skupiska w centralnej części miasta (głównie przy ul. Zamoyskiego) oraz wybranych miejscowościach gminy (Biała Pierwsza, Zofianka Górna, Łązek Ordynacki, Momoty Dolne, Momoty Górne, Kiszki i Ujście).

Dla niektórych obiektów stwierdzono konieczność przeprowadzenia weryfikacji terenowej, celem analizy aktualnego stanu zabytku. Ponadto, trwają przygotowania do włączenia kilku obiektów do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Tab. 5. Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej (oraz krajowej) ewidencji zabytków, nie wpisanych do rejestru zabytków

Nr inwentarzowy	Rok	Tytuł/ obiekt zgodnie z kartą ewidencyjną	Miejscowość	Adres	Typ karty - dokumentacja tworząca zasób WEZ	Uwagi
883 kz	1966	Kapliczka	Janów Lubelski (obręb: Biała Poduchowna)		Karta zielona	
889 kz	1959	Kapliczka k/ cmentarza	Janów Lubelski (obręb: Biała Poduchowna)		karta zielona	ob. kapliczka współczesny
890 kz	1959	Kapliczka k/ mostu	Janów Lubelski (obręb: Janów Lubelski Czwarty)		karta zielona	ob. kapliczka po renowacji
644kc	2020	Cmentarz żydowski "stary"	Janów Lubelski	3 Maja	Karty Cmentarzy	
502kc	1986	Cmentarz prawosławny	Janów Lubelski	Wojska Polskiego	Karty Cmentarzy	
503kc	1986	Cmentarz żydowski ("nowy")	Janów Lubelski	Wojska Polskiego	Karty Cmentarzy	
516kc	1990	Cmentarz przykościelny	Janów Lubelski	Szewska	Karty Cmentarzy	na terenie wpisanym do rejestru A/384
3643ka	1986	Kapliczka	Janów Lubelski (obręb: Janów Lubelski Czwarty)	Lubelska	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	
3644ka	1986	Kapliczka	Janów Lubelski (obręb: Janów Lubelski Czwarty)	Lubelska	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	
3645ka	1986	Dom mieszkalny	Janów Lubelski	Ogrodowa 2	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	

Nr inwentarzowy	Rok	Tytuł/ obiekt zgodnie z kartą ewidencyjną	Miejscowość	Adres	Typ_karty - dokumentacja tworząca zasób WEZ	Uwagi
3646ka	1986	Dom mieszkalny	Janów Lubelski	Ogrodowa 4	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	
3647ka	1986	Dom mieszkalny	Janów Lubelski	Ogrodowa 6	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	
3651ka, 984 kz	1986	Dom naczelnika powiatu	Janów Lubelski	Zamoyskiego 48	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa, karta zielona	
3652ka	1986	Dom komisarza powiatu	Janów Lubelski	Zamoyskiego 50	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	
3654ka, 988 kz	1986	Dom mieszkalny	Janów Lubelski	Zamoyskiego 54	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa, karta zielona	
3655ka, 983 kz	1986	Szpital, ob. bursa	Janów Lubelski	Zamoyskiego 55	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa, karta zielona	
3657ka, 985 kz	1986	Dom mieszkalny	Janów Lubelski	Zamoyskiego 58	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa, karta zielona	
3658ka	1986	Dom mieszkalny	Janów Lubelski	Zamoyskiego 60	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	
3659ka	1986	Kasyno oficerskie	Janów Lubelski	Zamoyskiego 62, 64 (ob. 62)	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	
3660ka	1986	Dom mieszkalny	Janów Lubelski	Zamoyskiego 66 (ob. 64)	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	
3661ka	1986	Dom mieszkalny	Janów Lubelski	Zamoyskiego 68 (ob. 66)	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	
3662ka	1986	Kaplica (na tzw. "Kruczku")	Janów Lubelski (obręb: Janów Lubelski Trzeci)		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	
3650ka	1986	Dom mieszkalny	Janów Lubelski	Wałowa 33	Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
11953	1981	Park miejski	Janów Lubelski		Ewidencja parku	
507kc	1995	Mogiła partyzancka	Łążek Garncarski		Karty Cmentarzy	
508kc	1995	Mogiła ludności cywilnej z II wojny światowej	Łążek Garncarski		Karty Cmentarzy	
504kc	1995	Mogiła ludności cywilnej z II wojny światowej	Łążek Ordynacki		Karty Cmentarzy	
505kc	1995	Mogiła żydowska z II wojny	Łążek Ordynacki		Karty Cmentarzy	
506kc	1995	Zbiorowa mogiła żydowska z 1941 r.	Łążek Ordynacki		Karty Cmentarzy	
509kc	1986	Mogiła - symbol na miejscu pacyfikacji i zbiorowej egzekucji	Momoty Dolne		Karty Cmentarzy	

Nr inwentarzowy	Rok	Tytuł/ obiekt zgodnie z kartą ewidencyjną	Miejscowość	Adres	Typ_karty - dokumentacja tworząca zasób WEZ	Uwagi
4466ka	2007	Dwór	Momoty Górne		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	
11953	1981	Relikty parku dworskiego	Momoty Górne		Ewidencja parku	
510kc	1986	Cmentarz przykościelny (mogiły ludności cywilnej)	Momoty Górne		Karty Cmentarzy	na terenie wpisanym do rejestru A/724
511kc	1986	Cmentarz parafialny rzym.-kat.	Momoty Górne		Karty Cmentarzy	
912 kz	1966	Kapliczka	Zofianka Górna (obręb: Biała Druga)		Karta zielona	
3639ka	1984	Dom mieszkalny nr 71	Biała Pierwsza		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3640ka	1984	Dom mieszkalny nr 231	Biała Pierwsza		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3750ka	1995	Dom mieszkalny nr 309	Biała Pierwsza		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3663ka	1984	Stodoła nr 19	Kiszki		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3664ka	1984	Dom mieszkalny nr 19	Kiszki		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3665ka	1984	Obora w zagrodzie nr 19	Kiszki		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3666ka	1984	Stodoła w zagrodzie nr 19	Kiszki		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3667ka	1984	Wozówka ze stajnią w zagrodzie nr 19	Kiszki		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3668ka	1984	Dom mieszkalny nr 27	Kiszki		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3751ka	1985	Dom mieszkalny nr 19	Kiszki Pierwsze		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3672ka	1984	Pracownia garncarska w zagrodzie nr 95	Łązek Garncarski		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3669ka	1984	Dom mieszkalny nr 71	Łązek Ordynacki		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3670ka	1984	Kaflarnia nr 80	Łązek Ordynacki		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3671ka	1985	Pracownia garncarska nr 87	Łązek Ordynacki		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3673ka	1985	Stodoła w zagrodzie nr 12	Momoty Górne		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji

Nr inwentarzowy	Rok	Tytuł/ obiekt zgodnie z kartą ewidencyjną	Miejscowość	Adres	Typ_karty - dokumentacja tworząca zasób WEZ	Uwagi
3674ka	1984	Dom mieszkalny nr 22	Momoty Górne		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3675ka	1985	Dom mieszkalny nr 85	Momoty Górne		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3676ka	1984	Dom mieszkalny nr 129	Momoty Górne		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3677ka	1985	Dom mieszkalny nr 11	Szklarnia		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3678ka	1985	Dom mieszkalny nr 10	Ujście		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3679ka	1985	Dom mieszkalny nr 11	Ujście		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3680ka	1985	Dom mieszkalny nr 12a	Ujście		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3681ka	1984	Dom mieszkalny nr 20	Ujście		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3682ka	1985	Stodoła nr 20	Ujście		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3683ka	1984	Dom mieszkalny nr 35	Ujście		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji
3684ka	1995	Dom mieszkalny nr 39	Ujście		Karty Ewidencyjne Architektury i Budownictwa	do weryfikacji

Źródło: Materiały otrzymane od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie

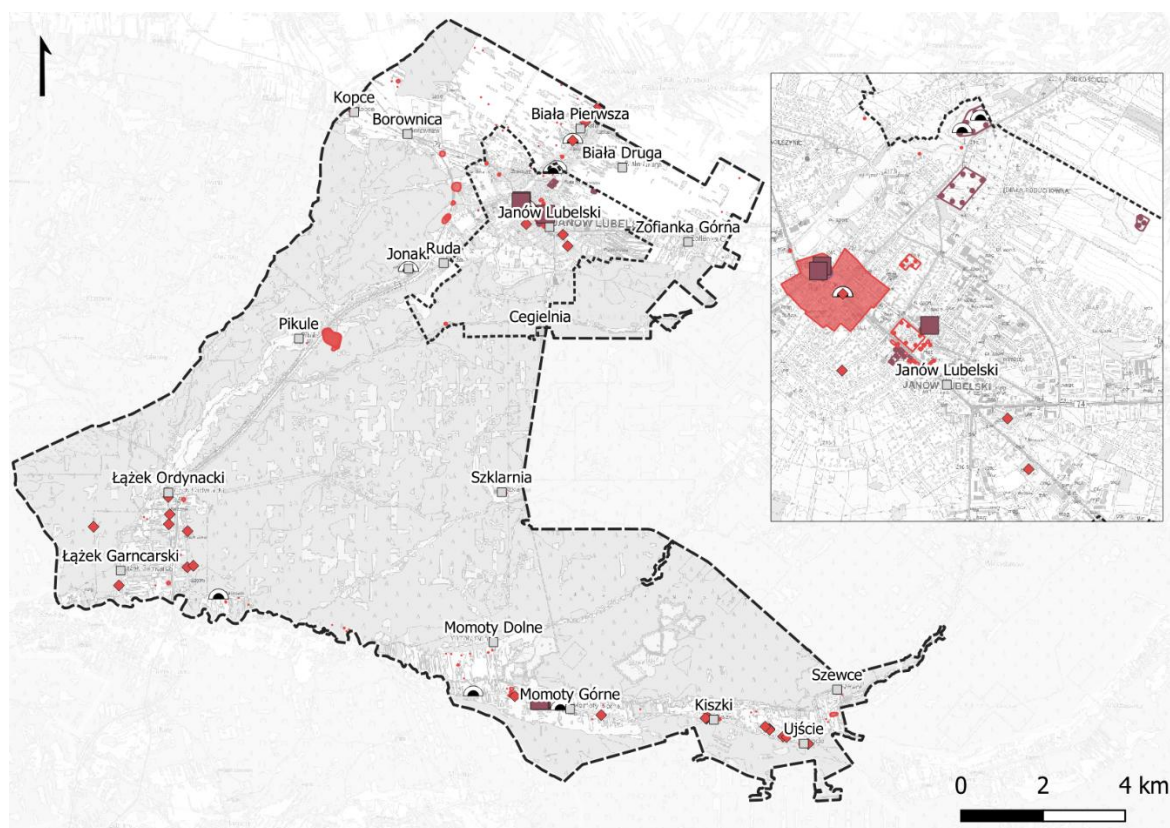
Tab. 6. Wykaz zabytków nieruchomych objętych ochroną przez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

Nr w rejestrze zabytków	Przedmiot i zakres wpisu do rejestru zabytków zgodnie z sentencją decyzji	Miejscowość	Adres	dokumentacja tworząca zasób WEZ	Uwagi
A/216	- cmentarz wojenny z I wojny świat., w gran. wału ziemnego, otaczającego cmentarz, wg zał.	Janów Lubelski	Janów - Biała Poduchowna	1. - karta cmentarza	
A/358	- teren d. cmentarza przykościelnego z nagrobkami, relikiami kościoła i schodów oraz starodrzewiem, w gran. wg zał.	Janów Lubelski	ul. Bialska 121	1. - karta zielona (teren dawnego kościoła parafialnego), 2. - karta cmentarza	
A/935	- stara część cmentarza rzymskokat., w gran. wg zał.	Janów Lubelski	ul. Bialska 92	1. - karta cmentarza	
A/243	- zespół budynków d. więzienia	Janów Lubelski	ul. Jana Pawła II 5 / ul. Ogrodowa	1. - karta ewidencyjna architektury tzw. karta „biała” (budynek więzienia) + karta zielona, 2. karta ewidencyjna architektury tzw. karta „biała” (budynek sądu policji poprawczej)	

Nr w rejestrze zabytków	Przedmiot i zakres wpisu do rejestru zabytków zgodnie z sentencją decyzji	Miejscowość	Adres	dokumentacja tworząca zasób WEZ	Uwagi
A/1	- budynek d. kancelarii Obwodu Ordynacji Zamojskiej, wraz z działką wskazaną w dec., w gran. wg zał. mapy	Janów Lubelski	ul. Zamoyskiego 52	1. - karta ewidencyjna architektury tzw. karta „biała” (budynek d. Kancelarii)	
A/572	- dom mieszkalny (d. Kasa Powiatu)	Janów Lubelski	ul. Zamoyskiego 56	1. - karta ewidencyjna architektury tzw. karta „biała” (budynek d. Kasy Powiatu) + karta zielona	
A/384	- zespół klasztorny podominikański: kościół paraf. pw. św. Jana Chrzciciela z wystrojem wnętrza, wyposażeniem, kaplica Objawienia, klasztor, brama – dzwonnica, mur z bramkami, drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego	Janów Lubelski		1. - karta ewidencyjna architektury tzw. karta „biała” (zespół kościelny) + karta zielona, 2. - karta ewidencyjna architektury tzw. karta „biała” (kościół parafialny) + karta zielona, 3. - karta ewidencyjna architektury tzw. karta „biała” (klasztor) + karta zielona, 4. - karta ewidencyjna architektury tzw. karta „biała” (dzwonnica - brama) + karta zielona, 5. - karta ewidencyjna architektury tzw. karta „biała” (kaplica Objawienia)	dodatkowo jest opracowana karta cmentarza przykościelnego (jako obiekt w wojewódzkiej ewidencji zabytków, niewpisany do rejestru zabytków)
A/724	- zespół kościoła paraf. rzymskokat. po wezw. św. Wojciecha: kościół paraf. wraz z wystrojem wnętrza (w tym detalem architektonicznym, elementami zdobnictwa i stałego wyposażenia), fontanna zw. „Fontanną Płaczącą”, kaplica tzw. „Grota Zniewolenia” i „Grota Wyzwolenia” wraz z wystrojem wnętrza (w tym detalem architektonicznym, elementami zdobnictwa i stałego wyposażenia), 4 kapliczki wraz z dekoracją plastyczną wnętrza, teren na którym zlokalizowany jest w/w zespół w gran. działki wskazanej w dec., wg zał. mapy	Momoty Górne		1. - karta ewidencyjna architektury tzw. karta „biała” (zespół kościoła z elementami wymienionymi w decyzji), 2. - karta ewidencyjna architektury tzw. karta „biała” (kościół)	dodatkowo jest opracowana karta cmentarza przykościelnego (jako obiekt w wojewódzkiej ewidencji zabytków, niewpisany do rejestru zabytków)

Źródło: Materiały otrzymane od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie

Ryc. 14 Zabytki na terenie miasta i gminy Janów Lubelski



Legenda

- | | |
|-----------------------|---|
| Gmina Janów Lubelski | Zabytki nieruchome w rejestrze zabytków |
| Miasto Janów Lubelski | Zabytki nieruchome w wojewódzkiej ewidencji zabytków |
| Drogi publiczne | Stanowiska archeologiczne |
| Miejscowości | Obiekt liniowy w wojewódzkiej ewidencji zabytków |
| | Obszary zabytkowe w rejestrze zabytków |
| | Obszary zabytkowe w wojewódzkiej ewidencji zabytków |
| | Obszary zabytków archeologicznych w wojewódzkiej ewidencji zabytków |

Źródło: Opracowanie własne

Występujące zabytki zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez zmiany w granicach stref planistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy. Dostosowano profile funkcjonalne i parametry zabudowy do charakteru zabytków. W przypadku zabytków niezwiązanych z mieszkalnictwem, wydzielono pod nie oddzielne strefy planistyczne umożliwiające dalsze funkcjonowanie obiektu. Najczęściej są to strefy usługowe SU. W granicach stref ograniczono zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy.

W pojedynczych przypadkach ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy od frontu działki, celem zachowania ekspozycji zabytku. Dotyczy to głównie kwartałów zabudowy na terenie miasta. Nadal obowiązują przepisy prawne dotyczące zabytków objętych formami ochrony, jednak ustalenia planu ogólnego nie pozwalają na szczegółowy poziom ograniczeń. W przypadku zmiany przeznaczenia terenu wymagane jest indywidualne podejście, zgodnie z wybraną formą procedury planistycznej.

6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Janów Lubelski nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

6.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte, inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

6.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy nie występują wskazane uwarunkowania.

6.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

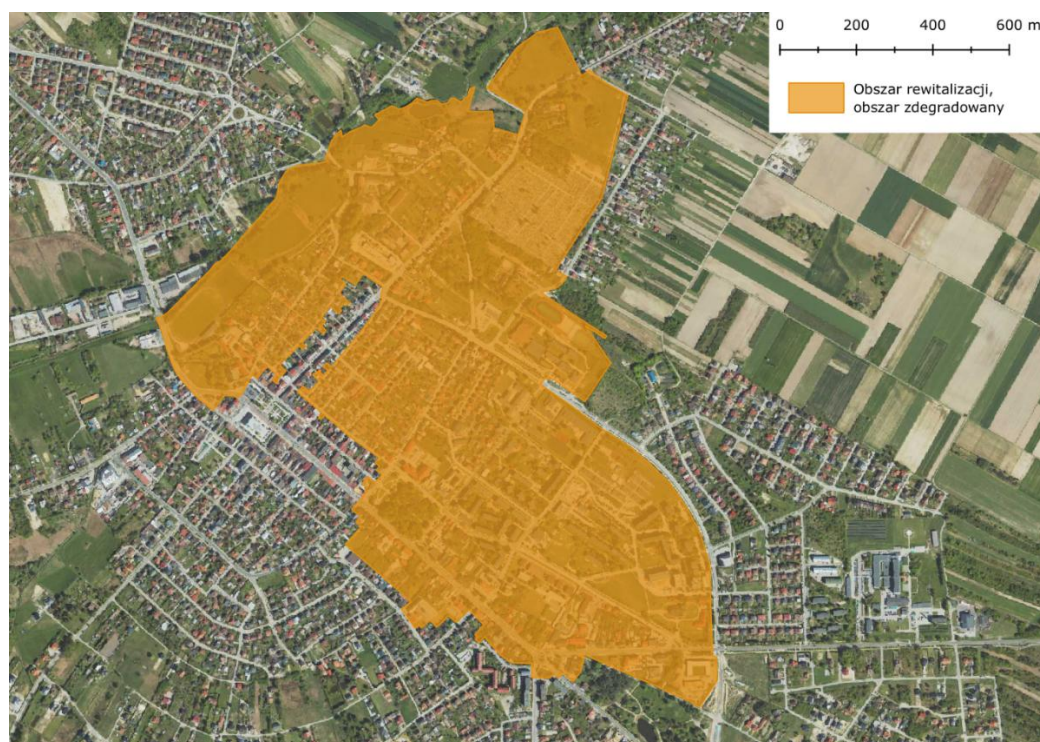
Na obszarze gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

6.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji określono w uchwale Nr LXIX/617/23 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Dodatkowo, w uchwale Nr XII/130/25 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 30 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Janów Lubelski na lata 2024 – 2030 wyznaczono szczegółowe działania mające na celu zmianę stanu istniejącego ww. obszarów. Wśród nich znalazły się wnioski i rekomendacje do planu ogólnego gminy.

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji posiadają tożsame granice, zlokalizowane są w północnej części obszaru miejskiego gminy.

Ryc. 15 Obszar rewitalizacji



Źródło: Opracowanie własne, na podstawie Załącznika nr 1 do uchwały Nr XII/130/25 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 30 kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Janów Lubelski na lata 2024 – 2030

Plan ogólny gminy uwzględnia rekomendacje wskazane w Gminnym Programie Rewitalizacji. W Programie wskazano tereny do zmiany zagospodarowania przestrzeni, wszystkie z nich zostały przeniesione do ustaleń planu ogólnego.

6.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy nie występują wskazane uwarunkowania.

6.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

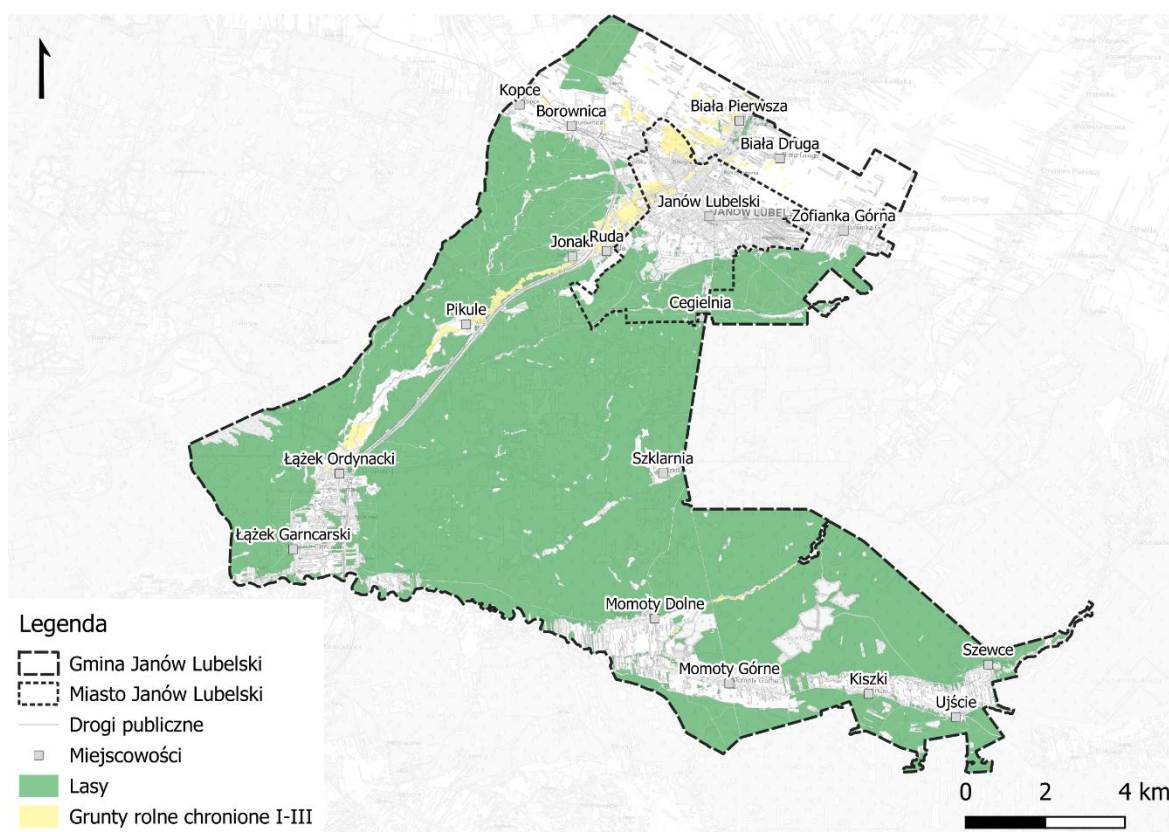
W projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy planistyczne, w obrębie których dopuszczone są tereny inwestycyjne, częściowo swoim zasięgiem obejmujące gleby klasy III. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* ochronie przed zmianą przeznaczenia podlegają grunty stanowiące użytki rolne klas I-III. Gleby wyższych klas bonitacyjnych, chronione na mocy ww. ustawy wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, wymagających ww. zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Natomiast przepisów związanych z ograniczaniem przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne wynikających z ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast i w granicach OUZ.

Janów Lubelski wyróżnia się znacznym udziałem terenów leśnych, stanowiących ponad 60% powierzchni całej gminy. Większość z nich położona jest poza granicami miasta. Stanowią one cenny zasób przyrodniczy gminy, kształtujący środowisko naturalne. W południowej części gminy widoczne jest przerwanie ciągłości kompleksów leśnych, ze względu na istniejącą zabudowę, jak i obecność cieków wodnych. Tereny otwarte dominują w północnej części gminy w rejonie miejscowości: Biała Pierwsza, Biała Druga, Biała Poduchowna, Zofianka Górna.

Grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych zajmują blisko 2% powierzchni gminy. W większości są to grunty rolne kl. III. Pojawiają się przy północnej granicy gminy, m.in. w miejscowościach Biała Pierwsza, Biała Druga oraz obrębu ewidencyjnego Janów Lubelski Czwarty na obszarze miasta. Żyzne gleby występują również w dolinach rzek Białka i Branew w południowej części gminy.

Obecność gruntów chronionych stanowiła jeden z ważniejszych kryteriów rozwoju zabudowy podczas opracowania planu ogólnego. Przeniesiono istniejącą zabudowę i ustalenia planów miejscowych, jeżeli dopuszczały realizację inwestycji na ww. terenach. W przypadku nowych stref planistycznych kierowano się ograniczeniem rozprzestrzeniania inwestycji na tereny niezabudowane. W szczególności, unikano rozwoju stref bez sąsiedztwa z podobnym profilem funkcjonalnym. Dopuszczono rozwój zabudowy, jeżeli teren inwestycyjny stanowił uzupełnienie istniejących wydzieleni urbanistycznych lub jeżeli przylegał do istniejących wydzieleni. Na tyłach wybranych stref mieszkalnych SJ, SZ dopuszczono również realizację stref zieleni i rekreacji SN bez możliwości zabudowy.

Ryc. 16 Grunty leśne i rolne wysokiej klasy bonitacyjnej



Źródło: Opracowanie własne

6.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie uznaje się za zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR) lub za zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii (ZZR).

Na obszarze gminy Janów Lubelski nie występują ww. obiekty.

6.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Gmina nie jest położona w rejonie pasa nadbrzeżnego.

6.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

6.22.1. Infrastruktura społeczna

Wśród usług publicznych tworzących infrastrukturę społeczną Janowa Lubelskiego wyróżnia się:

Obiekty edukacyjno-wychowawcze:

- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Janowie Lubelskim;
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Białej Drugiej;
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Momotach Górnych;
- Publiczne Samorządowe Przedszkole nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi;
- Publiczne Samorządowe Przedszkole nr 3;
- Niepubliczne Przedszkole i Żłobek „Gwiazdeczka” w Janowie Lubelskim;

- Niepubliczny Punkt Przedszkolny MeloMiko w Białej Drugiej;
- Niepubliczny Punkt Przedszkolny MeloMiko w Momotach Górnych.

Instytucje kulturalne:

- Muzeum Regionalne w Janowie Lubelskim;
- Janowski Ośrodek Kultury;
- Miejska i Powiatowa Biblioteka Publiczna.

Obiekty sportowe i rekreacyjne:

- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji;
- Pływalnia „Otylia”;
- Stadion Miejski;
- Zoom Natury Sp. z o.o.

Służby bezpieczeństwa:

- Komenda Powiatowa Policji w Janowie Lubelskim;
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Janowie Lubelskim;
- 8 ochotniczych straży pożarnych w tym jedna zarejestrowana w KSRG;
- młodzieżowa drużyna pożarnicza.

Ośrodki Pomocy Społecznej:

- Ośrodek Pomocy Społecznej;
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie;
- Środowiskowy Dom Samopomocy;
- Warsztaty Terapii Zajęciowej;
- Powiatowy Zakład Aktywności Zawodowej w Janowie Lubelskim;
- Dom Pomocy Społecznej „BARKA” w Janowie Lubelskim.

Organizacja pozarządowe:

- Stowarzyszenie Klub Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- Janowskie Stowarzyszenie Niesienia Pomocy HUMANUS;
- Stowarzyszenie Przyjaciół Promyka;
- Stowarzyszenie Rodziców, Opiekunów i Przyjaciół Dzieci i Młodzieży Niepełnosprawnej WAWRZYNEK;
- Stowarzyszenie Kobiet Powiatu Janowskiego;
- Oddział Rejonowy Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów w Janowie Lubelskim.

Inne podmioty:

- Gminna Rada Seniorów;
- Klub Aktywnych Ruchowo Rekreo-Styl;
- Klub Rekreacji Ruchowej „Vitalni”;
- Klub Seniora „Łędzianie”;
- Klub Seniora „Janowiacy”;
- Młodzieżowa Rada Miejska.

Obszary powiązane z funkcjonowaniem infrastruktury społecznej zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy poprzez włączenie ich do stref SU, lub stref SN w przypadku obiektów

sportowych. Podmioty o niewielkich powierzchniach występujące punktowo, wprowadzano też w ramach innych stref, jeżeli profil podstawowy lub dodatkowy strefy dopuszczał realizację terenu usług. Dostosowano profile funkcjonalne i parametry zabudowy do poszczególnych obiektów infrastruktury społecznej.

6.22.2. Infrastruktura transportowa

Główny układ komunikacyjny gminy tworzy sieć drogowa, oparta na drodze krajowej DK 74 i drodze ekspresowej S19. Układ jest uzupełniony przez liczne drogi powiatowe i odcinki gminne.

Przez gminę nie przebiegają żadne linie kolejowe. W dalszych planach rozwoju regionu występuje projekt odcinka kolejowego o relacji Szastarka – Janów Lubelski – Biłgoraj. Ponadto, na obszarze miasta planowany jest rozwój sieci kolei wąskotorowej. Ma ona służyć skomunikowaniu przez tereny leśne miasta, w sąsiedztwie zalewu janowskiego m. in.: wzdłuż ul. Turystycznej.

Przyjęty w planie ogólnym rozkład stref planistycznych uwzględnia rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej jako elementów docelowego systemu komunikacyjnego miasta. W celu ograniczenia transportochłonności układu przestrzennego oraz optymalizacji kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych transportu przyjęto założenie, że obszary rozwojowe w ramach poszczególnych stref powinny uzupełniać i kontynuować istniejącą zabudowę, wyposażoną w infrastrukturę techniczną, w tym drogową. Funkcje wymagające obsługi ciężkim transportem koncentrują się przy głównych trasach drogowych, zapewniających dogodne warunki dowozu surowców i produktów. Prawidłowe relacje lokalizacyjne miejsc pracy, funkcji mieszkaniowej i terenów rekreacyjnych służą osiągnięciu dostępności celów podróży, zapewniającej mieszkańcom udział w różnych formach aktywności, oraz zapewnieniu wymaganego standardu podróży przy optymalnym wykorzystaniu komunikacji zbiorowej i samochodowej.

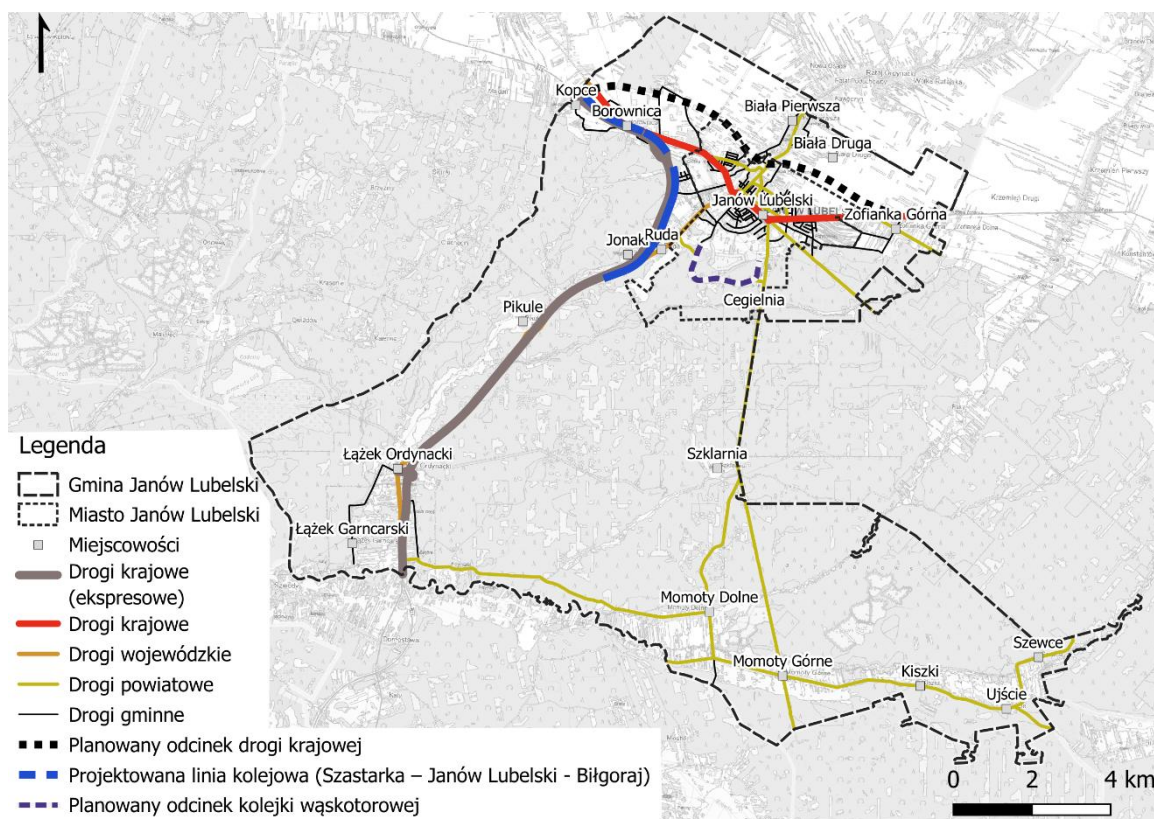
Układ transportowy widoczny w strefach planistycznych wyróżnia najważniejsze odcinki drogowe, tworzące zamknięte relacje względem pozostałych dróg. Część ulic pełniących funkcje dojazdowe została włączona do sąsiednich stref planistycznych, celem poprawy czytelności układu komunikacyjnego i wyróżnienia fragmentów nadrzędnych. Nie zmienia to ustaleń w kontekście możliwości zabudowy na obszarze ani obowiązujących ustaleń planów miejscowych.

Planowana jest rozbudowa odcinka drogi krajowej 74 łączącego odległe tereny w północnej części gminy. Przebieg inwestycji został przedstawiony orientacyjnie jako wydzielenie stref planistycznych. Zachowano istniejące przeznaczenie terenu oraz ograniczono rozwój nowych inwestycji na wydzielonych fragmentach.

Planowana jest budowa odcinka sieci kolejowej o relacji Szastarka – Janów Lubelski – Biłgoraj, dokładny przebieg sieci nie jest znany. Ze względu na etap prac w procedurze prawnej inwestycji, nie wprowadzono w tym zakresie zmian do planu ogólnego.

Planowany odcinek kolejki wąskotorowej nie został wydzielony jako oddzielna strefa planistyczna. Jego realizacja jest możliwa poprzez obecność „terenów komunikacji” w profilu podstawowym każdej ze stref. Uogólnienie zapisu pozwoli na doprecyzowanie przebiegu infrastruktury na późniejszych etapach projektu kolejki.

Ryc. 17 Sieć istniejącej i projektowanej infrastruktury drogowej



Źródło: Opracowanie własne

6.22.3. Infrastruktura techniczna

Przez obszar gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 mm, relacji Frampol – Zaklików oraz odgałęzienie do stacji redukcyjno-pomiarowej znajdującej się na terenie miasta Janów Lubelski. W bezpośrednim sąsiedztwie sieci występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu strefy kontrolowanej od gazociągu.

Sieć elektroenergetyczną na obszarze Janowa Lubelskiego tworzą urządzenia sieci należące i eksploatowane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów. Sieć tworzą:

- linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Stalowa Wola – Janów Lubelski oraz Janów Lubelski-Dzwola,
- linie średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV,
- stacja elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV w Janowie Lubelskim,
- stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

Dla rozwoju infrastruktury sieci elektroenergetycznej na obszarze gminy proponowane są poniższe ustalenia wynikające z opinii wskazanych przez dystrybutora sieci:

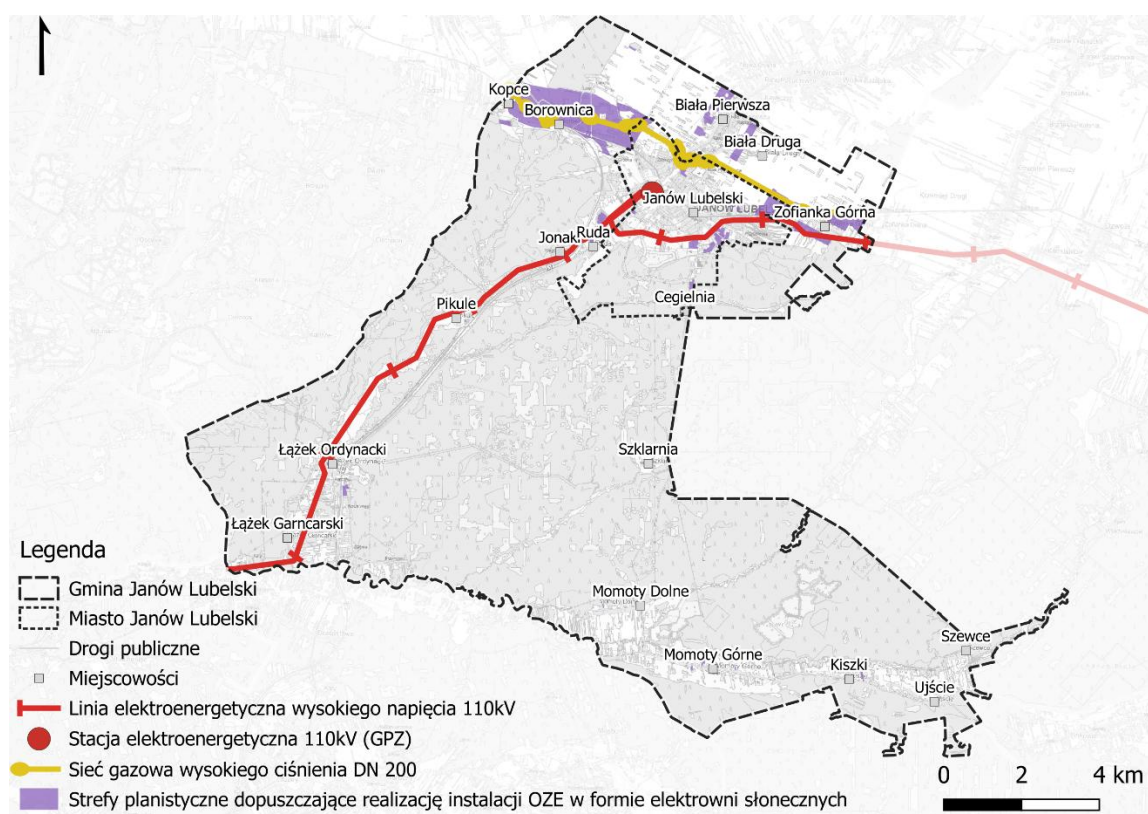
- dopuszcza się budowę nowych oraz modernizację/przebudowę istniejących linii wysokiego (110kV), średniego (15kV) i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych WN/SN, i SN/nN,
- należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej określone w przepisach odrębnych,
- kolizje projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy przystosować do nowych warunków pracy określonych przez dysponenta sieci,

- wyklucza się zadrzewienia obszarów pod liniami elektroenergetycznymi w pasach 20m (po 10m w obie strony od osi linii) dla linii 110kV oraz w pasach 11m (po 5,5m w obie strony od osi linii) dla linii SN. Powyższe ograniczenia dotyczy również w pasach przeznaczonych dla infrastruktury elektroenergetycznej,
- planowane lokalizacje paneli fotowoltaicznych oraz elektroenergetycznych w pobliżu i w miejscu skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi musi spełniać wymagania zawarte określone w przepisach odrębnych,

Od linii wysokiego napięcia 110kV zostały wyznaczone pasy technologiczne o szerokości 15m po obu stronach od osi. W ich granicach wprowadzono ograniczenia zabudowy i sposobu zagospodarowania przestrzeni. Ponadto, na części stref planistycznych położonych w zasięgu pasa technologicznego linii, obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania terenu związane z zakazem lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

Na obszarze gminy nie występują elektrownie wiatrowe; gmina położona jest w całości wewnątrz wojskowej strefy lotniczej MRT² zakazującej realizacji takich instalacji.

Ryc. 18 Sieć infrastruktury technicznej



Źródło: Opracowanie własne

Ustalenia planu ogólnego zostały skonstruowane zgodnie z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej. W obszarze pasów technologicznych od istniejącego przebiegu odcinków linii ee. wysokiego napięcia wprowadzono ograniczenia w możliwości realizacji nowych stref

² MRT – (Military Route) trasa lotnictwa wojskowego, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie struktury polskiej przestrzeni powietrznej oraz szczegółowych warunków i sposobu korzystania z tej przestrzeni (Dz. U. z 2019 poz. 619)

mieszkaniowych. W ich granicach usunięto obszary uzupełnienia zabudowy oraz utrzymano obecny sposób zagospodarowania lub ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Rozwój nowej zabudowy ograniczono również w granicach strefy kontrolowanej dla istniejącego odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia (15m od osi przewodu). Obszary związane bezpośrednio z obsługą infrastruktury technicznej przydzielono do strefy infrastrukturalnej SI.

Powyższych ograniczeń nie wprowadzono wobec zabudowy istniejącej lub terenów stanowiących ustalenie obowiązujących planów miejscowych.

Plan ogólny przewiduje budowę instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł. Dopuszcza na ich realizację na każdej strefie gospodarczej (SP), z racji zaklasyfikowania instalacji jako teren o funkcji produkcyjnej.. W pozostałych przypadkach zależy to od profilu dodatkowego danej strefy. Dopuszczono farmy fotowoltaiczne na wybranych strefach: usługowych SU, otwartych SO („teren elektrowni słonecznej”) oraz infrastrukturalnych SI („teren produkcji”). Nie wyznaczono instalacji OZE na strefach produkcji rolniczej SR.

Dla pozostałych instalacji OZE (m.in.: realizacja paneli fotowoltaicznych na dachach budynku) obowiązują przepisy odrębne.

6.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zarząd Województwa Lubelskiego w dniu 25 czerwca 2026 r. podjął uchwałę nr XXIII/380/2026 w sprawie uchwalenia projektu Audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego. Dokument wchodzi w życie z dniem 1 października 2026r.

W projekcie planu ogólnego nie uwzględniono ustaleń audytu krajobrazowego, ze względu na aktualny etap jego procedowania. Uchwała została podjęta, jednak jej ustalenia nie obowiązywały w momencie uchwalenia planu ogólnego.

6.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie, o których mowa w art. 72 ust 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne określa rekomendacje i zalecenie do uwzględnienia w prowadzeniu polityki przestrzennej w gminie Janów Lubelski. Mają one na celu zapewnić odpowiednie warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Część z ustaleń odnosi się do poziomu szczegółowości planu ogólnego gminy.

W opracowaniu ekofizjograficznym określono również System Przyrodniczy Miasta (SPM) wraz z kierunkami jego kształtowania. System Przyrodniczy Miasta stanowi wyodrębnione w strukturze przestrzennej miasta ciągłe przestrzennie i powiązane funkcjonalnie obszary predysponowane do pełnienia określonych funkcji przyrodniczych, w którego skład wchodzi podsystemy klimatyczny, biologiczny oraz hydrologiczny. Celem określenia koncepcji SPM było dostosowanie przeznaczenia i zagospodarowania obszarów wewnątrz SPM do nadrzędnych funkcji przyrodniczych. W zaleceniach wskazano, iż mogą być w nim rozwijane funkcje inwestycyjne, z uwzględnieniem, iż powinny być one podporządkowane funkcji biologicznej, hydrologicznej lub klimatycznej, bądź wszystkim na raz.

Znaczna większość przedstawionych zaleceń została spełniona poprzez zapisy planu ogólnego. Część z nich ogranicza rozwój zabudowy na terenach wnioskowanych przez mieszkańców lub wskazywanych w rozwoju polityki przestrzennej Janowa Lubelskiego. W tych przypadkach

zdecydowano się na wprowadzenie działań naprawczych, mających ograniczyć wpływ inwestycji na środowisko, m.in.: odsunięcie granic stref planistycznych dopuszczających intensywną zabudowę i formy zagospodarowania od terenów ochrony przyrodniczej, rowów melioracyjnych.

7. Sposób uwzględnienia wniosków

Wnioski do planu ogólnego miasta zbierane były od 1 lipca 2024 r. do 9 sierpnia 2024 r. Przez ten okres wpłynęły 253 wnioski od mieszkańców i inwestorów. Zdecydowana większość z nich dotyczyła przydzielenia terenu do strefy SJ. Część z nich nie mogła zostać uwzględniona, głównie ze względu na istniejące uwarunkowania i obecność gruntów leśnych. Złożono również wnioski wykraczające poza ustalenia planu ogólnego.

Wnioski rozpatrywano w sposób kompleksowy poprzez analizę uwarunkowań lokalnych, obowiązującej sytuacji prawnej oraz ograniczeń wynikających z planowanych i istniejących obiektów infrastruktury. Uwzględniono jedynie te wnioski, których przyszła realizacja:

- nie zaburzy rozwoju i funkcjonowania miejscowości w gminie,
- nie wpłynie negatywnie na stan środowiska i jego funkcjonowanie,
- jest zgodna z uwarunkowaniami lokalnymi,
- nie spowoduje rozlewania się miasta i powstawania nowych terenów inwestycyjnych na gruntach rolnych i leśnych.

8. Sposób uwzględnienia opinii i uzgodnień

Projekt planu ogólnego został przesłany do instytucji lub organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu w dniu 22.05.2026r. Po zapoznaniu się z treścią otrzymanych pism, wprowadzono korekty do projektu planu w określonym zakresie. W przypadku wybranych instytucji, kontaktowano się z ich reprezentantami celem uzupełnienia otrzymanych informacji.

Lubelski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej:

- Brak podstaw do wydania opinii w zakresie własności rzeczowej,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Janowie Lubelskim:

- Opinia pozytywna,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Lublinie:

- Brak podstaw do wydania opinii w zakresie własności rzeczowej,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie:

- Na terenie gminy Janów Lubelski nie występują tereny kolejowe, ani działki będące we władaniu PKP S.A.,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Wydział Zarządzania Majątkiem Sieciowym Radom:

- Opinia pozytywna,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie:

- Odstąpienie od opiniowania rzeczzonego Planu i prognozy oddziaływania na środowisko,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie:

- **Opinia negatywna,**
- Wskazano tereny do poprawienia w projekcie planu ogólnego gminy. Zwrócono uwagę na działki w pasie drogowym drogi krajowej S19 oraz drogi krajowej 74,
- *Opinię uwzględniono w całości.*

Nadleśnictwo Biłgoraj:

- Wniosek o zmianę przeznaczenia działki w obrębie Ujście do strefy otwartej SO,
- *Opinię uwzględniono w całości.*

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Rzeszowie:

- Opinia pozytywna,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o.:

- Brak uprawnień ustawowych w zakresie opiniowania przedmiotowego planu ogólnego gminy,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Janowie Lubelskim:

- Opinia pozytywna,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Okręgowy Urząd Górniczy w Lublinie:

- Brak uprawnień w zakresie opiniowania przedmiotowego planu ogólnego gminy, ze względu na brak terenów górniczych,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublinie:

- Opinia pozytywna,
- *Opinię uwzględniono częściowo,*
- *Uwzględniono uwagę o wyznaczenie stref górniczych. Wprowadzono strefę SG na złożach udokumentowanych kopalni,*
- *Uzupełniono treść uzasadnienia w zakresie przydzielenia wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w przypadku występowania ustaleń planu miejscowego, zezwalającego na niższe wartości wskaźnika niż te określone w Rozporządzeniu,*
- *Przeanalizowano wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy i jego maksymalne rozszerzenie. Nie wykryto nieprawidłowości, przekroczenia maksymalnej powierzchni rozszerzenia OUZ wskazanych w treści opinii,*
 - Obszar uzupełniania zabudowy został rozszerzony zgodnie z ustaleniami określonymi w ustawie. Zapisy prawne wymagają ukształtowania OUZ jako rozszerzenia obszaru podstawowego, wynikającego z analizy określonej w Rozporządzeniu. Każdy z obszarów wyznaczonych poza istniejącą zabudową został przyłączony do podstawowego kształtu OUZ,

- Ustawa i akty wykonawcze nie wprowadzają ograniczeń w zakresie wyznaczania OUZ w postaci wąskich pasów przechodzących przez inne strefy planistyczne. W kilku przypadkach, kształt obszaru wynika z obowiązujących ustaleń planów miejscowych, zmienianych w procedurze planu ogólnego. W przypadku zmian parametrów zabudowy w strefach SW, SJ, SZ zmiany wprowadzono poprzez rozszerzenie OUZ, często na terenach niezagospodarowanych, ale wskazanych w MPZP pod rozwój zabudowy. Konieczne jest tym samym poprowadzenie OUZ do zmienianej strefy. Analiza ustaleń MPZP a wprowadzonych rozszerzeń OUZ w projekcie POG pokazuje intencję do wprowadzenia nowych stref bezpośrednio przy terenach funkcjonalnych mieszkaniowych lub zmiany parametrów terenów już przeznaczonych pod zabudowę.

Nadleśnictwo Janów Lubelski:

- Ustalenia w otrzymanym piśmie zostały uzupełnione na podstawie rozmów z przedstawicielem Organu opiniującego. W trakcie rozmów Organ doprecyzował wnioskowane ustalenia,
- *Opinia pozytywna,*
- Wskazano działki na gruntach Skarbu Państwa do uwzględnienia w strefie usługowej SU i strefie otwartej SO z możliwością zabudowy,
- *Opinię uwzględniono w całości.*

Zarząd Województwa Lubelskiego:

- Odstąpienie od opiniowania przedmiotowego planu ogólnego gminy w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków z audytu krajobrazowego,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Lubelski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny:

- **Opinia negatywna,**
- Wskazano do uzupełnienia informacji o pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV oraz ograniczeń zabudowy w ich obrębie,
- *Opinię uwzględniono w całości,*
- *Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzeni wprowadzono do tekstu uzasadnienia. W granicach pasów technologicznych usunięto obszar uzupełnienia zabudowy.*

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Biuro Ochrony Środowiska:

- Przedstawiono przebieg projektowanego odcinka linii kolejowej,
- *Opinię uwzględniono częściowo,*
- *Uwzględniono ograniczenie nowych stref w sąsiedztwie przebiegu projektowanej linii kolejowej,*
- *Informację o projektowanej inwestycji wprowadzono do tekstu uzasadnienia,*
- *Nie uwzględniono wyznaczenia strefy otwartej SO wzdłuż projektowanej linii,*
 - Nie określono parametrów strefy otwartej SO, w szczególności odległości od granicy od linii kolejowej,
 - Przedstawiony wariant inwestycji jest na etapie projektowania, nie ma zatwierdzonego przebiegu,
- *Nie uwzględniono ograniczeń zagospodarowania terenu na obszarach już zagospodarowanych lub dopuszczających zabudowę na mocy ustaleń planu miejscowego. Ograniczenie zabudowy na terenach objętych planami miejscowymi zostanie ponownie rozpatrzone po uzyskaniu odpowiedniej mocy prawnej realizowanego zamierzenia inwestycyjnego.*

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi:

- *Opinię uwzględniono częściowo,*
- *Nie uwzględniono wydzielenia nowych stref produkcji rolnej SR,*
 - Przeprowadzono analiza ustaleń obowiązujących planów miejscowych nie wskazuje na inne tereny o podobnej funkcji ponad wyznaczone już strefy SR w projekcie planu ogólnego. Dopuszcza się rozwój terenów produkcji rolnej po analizie złożonych uwag do planu na etapie konsultacji społecznych,
- *Uwzględniono częściowo w zakresie zachowania funkcji zagrodowej określonej w planie miejscowym. Większość wskazanych terenów została przywrócona do strefy SZ. Zmiana w strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową SJ została utrzymana w przypadku terenów, na które złożono wnioski do planu, jeżeli wnioskowana strefa jest na tyle duża, aby ograniczyć swoje oddziaływanie na sąsiednie gospodarstwa rolne,*
 - Dokładna analiza istniejących i aktywnych gospodarstw rolnych będzie możliwa dopiero na etapie konsultacji społecznych,
- *Nie uwzględniono w zakresie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach większości stref SZ. Korektę obszaru wprowadzono wyłącznie na terenach wnioskowanych o rozwój zabudowy,*
 - Obszar wiejski gminy Janów Lubelski jest w całości pokryty ustaleniami planu miejscowego. Wprowadzenie rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy nie wpłynie na możliwość realizacji zabudowy na terenach istniejących gospodarstw i siedlisk.
- *Uwzględniono częściowo w zakresie ograniczenia realizacji elektrowni słonecznych w profilu dodatkowym stref otwartych SO. Utrzymano profil funkcjonalny na strefach na terenach miejskich,*
- *Nie uwzględniono w zakresie wprowadzenia terenów biogazowni do katalogu gminnych standardów urbanistycznych,*
 - Dopuszcza się wprowadzenie powyżej funkcji zagospodarowania na etapie konsultacji społecznych, jeżeli zostanie zgłoszone zapotrzebowanie na taką funkcję.

Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie:

- *Opinia pozytywna,*
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Lublinie:

- Poinformowano o braku występowania terenów zamkniętych Resortu Obrony Narodowej w granicach gminy Janów Lubelski,
- *Opinię uwzględniono w całości,*
- *Skorygowano granice opracowania planu ogólnego.*

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie Wydział Spraw Terenowych IV w Janowie Lubelskim:

- *Opinia pozytywna,*
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie:

- **Opinia negatywna,**
- *Opinię uwzględniono częściowo,*

- *Uwzględniono częściowo zmianę parametrów zabudowy oraz symboli stref wymienionych w treści opinii. Nie uwzględniono większości zmian dotyczących zmiany parametru maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,*
 - Sposób uwzględnienia parametrów zabudowy z obowiązujących planów miejscowych opisano w tekście uzasadnienia planu ogólnego,
- *Uwzględniono zmianę granic strefy planistycznej dla cmentarza wojennego w Janowie – Białej Poduchownej,*
- *Nie uwzględniono zmiany granic strefy planistycznej dla cmentarza żydowskiego w Janowie przy ul. Objazdowej,*
 - Przedstawiona w opinii granica cmentarza obejmuje teren istniejącej drogi, niemożliwy do przywrócenia do pierwotnej funkcji cmentarza,
- *Uwzględniono częściowo zmianę granicy strefy planistycznej dla cmentarza prawosławnego przy ul. Wojska Polskiego. Wydzielono strefę zieleni i rekreacji SN z zakazem zabudowy pod terenem cmentarza oraz dodatkową strefę SN w jego sąsiedztwie,*
 - Przedstawiona w opinii granica cmentarza obejmuje teren zagospodarowany pod budynkami, teren niespójny z obecną rzeźbą terenu i istniejącym ogrodzeniem,
 - Przedstawiona w opinii granica cmentarza nie jest spójna z granicami zabytku w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- *Uwzględniono w zakresie korekty wykazu zabytków w części tekstowej i graficznej uzasadnienia,*
- *Uwzględniono częściowo w zakresie uzupełnienia części tekstowej o aktualność danych, wynikających z opracowania warstw wektorowych i konieczności weryfikacji stanu obecnego zabytków.*

PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów:

- **Opinia negatywna,**
- W piśmie przedstawiono rekomendowane zapisy do uwzględnienia w treści uzasadnienia planu ogólnego oraz elementy infrastruktury do wprowadzenia na załączniku graficznym uzasadnienia,
- *Opinię uwzględniono częściowo,*
- *Nie uwzględniono w zakresie szczegółowości wybranych ustaleń,*
 - Tekst uzasadnienia planu ogólnego nie określa zasad realizacji inwestycji; wskazany poziom szczegółowości jest odpowiedni do szczebla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie:

- Ustalenia w otrzymanym piśmie zostały uzupełnione na podstawie rozmów z przedstawicielem Organu uzgadniającego. W trakcie rozmów Organ doprecyzował wnioskowane ustalenia,
- **Uzgodnienie negatywne,**
- Określono zasady wyznaczania stref planistycznych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 10%, oraz obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% o głębokości zalewu powyżej 0,5m
- *Uwzględniono wytyczne Organu w zakresie ograniczenia zabudowy na terenach objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
- *Nie uwzględniono wytycznych Organu w zakresie gruntów pod istniejącymi budynkami, dla których utrzymano dotychczasową funkcję zagospodarowania,*

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie Wydział Spraw Terenowych IV w Janowie Lubelskim:

- Uzgodnienie pozytywne,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Po wprowadzeniu korekt do ustaleń planu i uwzględnieniu zmian wynikających z aktualizacji terenów zamkniętych na obszarze gminy, projekt został ponownie przesłany opiniowania i uzgadniania w dniu 10.07.2026r.

Lubelski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej:

- Brak podstaw do wydania opinii w zakresie własności rzeczowej,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Ministerstwo Rozwoju i Technologii:

- Brak podstaw do wydania opinii,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Lublinie:

- Brak podstaw do wydania opinii w zakresie własności rzeczowej,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi:

- Podtrzymuje się wcześniejsze zastrzeżenia co do ustaleń zawartych w projekcie planu ogólnego gminy Janów Lubelski ,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Janowie Lubelskim:

- Opinia pozytywna,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Lubelski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny:

- Opinia pozytywna,
- Wskazano do uzupełnienia informacje w tekście uzasadnienia, dotyczące ograniczeń zabudowy w granicach pasów technologicznych od linii wysokiego napięcia 110kV,
- *Opinię uwzględniono w całości,*

PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie:

- Na terenie gminy Janów Lubelski nie występują tereny kolejowe, ani działki będące we władaniu PKP S.A.,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie:

- Opinia pozytywna,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakładu Gazowniczy w Lublinie:

- Na terenie gminy występują linie gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia. Dla linii wysokiego ciśnienia obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenu w strefie kontrolowanej w pasie o szerokości 30m (15m od osi gazociągu),
- *Opinię uwzględniono w całości,*
- *Ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy i strefy planistyczne w granicach strefy kontrolowanej,*
- *Nie wprowadzono zmian w zakresie zabudowy istniejącej lub stref planistycznych wynikających z ustaleń obowiązujących planów miejscowych.*

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie:

- Odstąpienie od opiniowania rzeczzonego Planu i prognozy oddziaływania na środowisko,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Zarząd Województwa Lubelskiego:

- Podtrzymuje się stanowisko przekazane w poprzednim piśmie,
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie Wydział Spraw Terenowych IV w Janowie Lubelskim:

- *Opinia pozytywna,*
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Rzeszowie:

- *Opinia pozytywna,*
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie:

- *Uzgodnienie pozytywne,*
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie Wydział Spraw Terenowych IV w Janowie Lubelskim:

- *Uzgodnienie pozytywne,*
- *Nie wprowadzono zmian do projektu.*