

Protokół

z posiedzenia w dniu 19 czerwca 2026 r.

Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Janowie Lubelskim

Komisja obradowała w składzie:

1. Przewodnicząca Komisji – Jolanta Zezulińska
2. Członek GKUA – Andrzej Paleń
3. Członek GKUA – Jacek Babuchowski

Uczestnicy spotkania:

4. Kierownik Referatu Architektury i Nieruchomości – Waldemar Futa
5. Starszy specjalista ds. architektury i planowania przestrzennego – Krzysztof Zbiżek
6. KANON SP. Z O.O. - Inga Hutkowska
7. KANON SP. Z O.O. - Tomasz Popęda

Temat posiedzenia:

Opiniowanie projektu planu ogólnego Gminy Janów Lubelski, do którego sporządzenia przystąpiono Uchwałą Nr LXX/630/24 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Janów Lubelski

Przebieg posiedzenia:

Posiedzenie przeprowadzono w trybie zdalnym. Podczas posiedzenia omówiono projekt planu ogólnego Gminy Janów Lubelski skierowany do opiniowania i uzgodnień, w oparciu o udostępnione materiały oraz prezentację dokonaną przez Projektanta, biorąc pod uwagę wnioski GKUA wypracowane na posiedzeniu w dniu 20 kwietnia.

W toku posiedzenia omówiono szczegółowe zagadnienia planistyczne i w dyskusji uzgodniono rozwiązania. Omówiono problem związany z terenami zagrożenia powodziowego.

Jacek Babuchowski wskazał miejsca, które jego zdaniem należy przeanalizować i zweryfikować zasięg niektórych stref wyznaczonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zalewowych, bądź w ich obrębie: w dolinie Białej 48SU; 166SU; 167SU; 98OUZ; 114SJ; 146SZ; 147SZ; 148SZ; 150SZ; 151SZ; 153SZ; 76SJ (część SE); 377SJ; 385SJ; 393SJ; 498SJ; 499SJ; 500SJ i w dolinie Bukowej. 112SU; 110SU (pn. fragment), 47SP; 488SJ; 489SJ; 491SJ (!); 493SJ; 155SP (pn. fragment); 158SZ; 495SJ; 496SJ.

Projektant wyjaśnił, że strefy zostały wprowadzone na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Projektant omówił szczegółowo miejsca, w których nastąpi tzw. „odplanowanie” terenów budowlanych wprowadzonych zgodnie z MPZP, wskutek uwzględnienia uwag PGW Wody Polskie dla terenów zagrożenia powodziowego.

Andrzej Paleń zwrócił uwagę, że plan jest opracowywany w dużej mierze na nieaktualizowanych mapach powodziowych, które nie uwzględniają wielu sytuacji, w których teren został przekształcony i przysposobiony do celów budowlanych. Wskazał, że celowym byłoby doprowadzenie do bezpośrednich rozmów i omówienia szczegółowych lokalizacji z Wodami Polskimi.

Omówiono tereny rekreacyjno-sportowe w dolinie Białej – strefa 22SN, 26SN, 27SN, oraz występujące w zagrożonych obszarach strefy SJ, SU i SP. Zgodzono się że należy, w możliwie największym stopniu pozostawić tereny budowlane wyznaczone w planach miejscowych, w których występuje mniejsze zagrożenie wodami, tj. na głębokości do 0,5 m poniżej poziomu terenu. Należy pozostawić jako budowlane tereny zainwestowane – strefy SJ, SU, SN.

Przedyskutowano rozwiązania dotyczące newralgicznych terenów Południa miasta, w tym przy ul. Ochotników Węgierskich, analizowano intensywność zabudowy strefy SJ i SN. Jacek Babuchowski wnioskował o zmniejszenie intensywności zabudowy w strefach SJ po południowej stronie ulicy Ochotników Węgierskich i zmniejszenia miąższości przylegającej do niej strefy SN. Wniosek poparła w zakresie stref SJ Jolanta Zezulińska, podtrzymując uwagę z poprzedniego posiedzenia o obniżeniu wskaźników intensywności stref SJ obsługiwanych od ul. Ochotników Węgierskich, w związku z rezygnacją z drogi zbiorczej i obniżeniem standardu obsługi komunikacyjnej do dróg lokalnych i dojazdowych. Podtrzymała planowaną strefę 28SN – zieleni urządzonej z rozwiązaniami ograniczającymi zabudowę, które umożliwią realizację infrastruktury turystycznej w strefie powiększonego lustra wody Zalewu. Tereny te nie są obecnie objęte MPZP ani OUZ, a zatem ich uruchomienie wymagałoby sporządzenia i uchwalenia planu miejscowego lub zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zwróciła uwagę na ryzyko chaotycznej zabudowy na rozszerzonym obszarze uzupełnienia zabudowy oznaczonym jako 292OUZ. Wskazane przeanalizowanie proponowanych wskaźników pod kątem sposobu zabudowy terenu w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i omówienie w Uzasadnieniu POG.

Instytucje opiniujące kwestionują wprowadzenie na wniosek właścicieli strefy SJ w ramach zabudowy istniejącej oznaczonej jako strefa zabudowy zagrodowej SZ (tereny Białej). Sprawa była dyskutowana na poprzednim posiedzeniu, gdzie stwierdzono występowanie procesu przekształcania zabudowy zagrodowej w jednorodziną, na co wskazuje sposób zagospodarowania wielu działek, często w formie wyłącznie budynku mieszkalnego, na gruncie Br. W stanie obecnym charakter zabudowy jest przemieszany, o kwalifikacji rodzaju zabudowy wydaje się, powinno rozstrzygać ustalenie, czy właściciele prowadzą, będą prowadzili gospodarstwo rolne, ogrodnicze lub hodowlane. Temat będzie zapewne przedmiotem konsultacji społecznych.

Kolej – komisja pozytywnie odnosi się do wniosku o naniesienie trasy linii kolejowej. Projektanci zwracają uwagę, że zgłoszona propozycja powoduje ograniczenie stref SJ w związku z naniesieniem trasy kolei i temat będzie przedmiotem uzgodnień roboczych. Jolanta Zezulińska poparła naniesienie trasy kolejowej w powiązaniu z drogą S-19, która jest w jej ocenie najkorzystniejsza, gdyż łączy uciążliwe obiekty liniowe, daje możliwość skutecznych rozwiązań chroniących przed hałasem zabudowę mieszkaniową. Przebieg linii powinien być maksymalnie zbliżony do S-19, omijać od strony wschodniej MOP, gdzie można zlokalizować przystanek kolejowy z bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną dla użytkowników od ul. Lubelskiej.

Wnioski Nadleśnictwa powodują „odplanowanie” stref SJ przeniesionych z MPZP, a więc posiadających zgody leśne, a także rezygnację ze strefy SN i zmianą na SO na terenie leśnym w otoczeniu Zalewu. Potencjał turystyczno-rekreacyjny tych terenów był uwzględniony już w poprzednich dokumentach

planistycznych, w tym w Studium. Andrzej Paleń wskazał że gmina jest właścicielem ok. 22.4 ha lasów nad Zalewem które można przeznaczyć na zamianę z Lasami Państwowymi. Komisja wyraża opinię o zachowaniu strefy SN o niskiej intensywności na terenie położonym w strefie rozwoju turystyki nad zalewem.

Jacek Babuchowski zaproponował zmianę strefy SU obejmującej Zoom Natury na strefę SN która przy zachowaniu odpowiednich wskaźników bardziej odpowiada charakterowi parku rekreacji. Wniósł następnie propozycję, co do granic strefy śródmiejskiej – należy rozważyć objęcie strefą śródmiejską również zespołu sakralnego jako centralnego obiektu miasta.

Teren wyłączony z opracowania w Pikulach przestał być terenem zamkniętych i zostanie objęty strefą SO. Plan ogólny będzie ponownie opiniowany i uzgadniany w tym zakresie.

Projektanci zaprezentowali zmianę dotyczącą Linii elektroenergetycznej 110 kV – przebieg strefy kontrolowanej zostanie uwzględniony w układzie stref planistycznych z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej.

Należy zweryfikować i uczynić oznaczenie obiektów i obszarów zabytkowych na rysunku załącznika graficznego Uzasadnienia.

Podsumowując posiedzenie Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Janowie Lubelskim

wyraża opinię pozytywną o projekcie planu ogólnego Gminy Janów Lubelski.

Komisja zgłosiła następujące uwagi do zaopiniowanego pozytywnie projektu dokumentu:

1. Zweryfikować zasięg niektórych stref wyznaczonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zalewowych, bądź w ich obrębie w dolinie Białej i w dolinie Bukowej.
2. W możliwie największym stopniu zachować tereny budowlane wyznaczone w planach miejscowych, w których występuje mniejsze zagrożenie wodami, tj. na głębokości do 0,5 m poniżej poziomu terenu. Należy pozostawić jako budowlane tereny zainwestowane – strefy SJ, SU, SN, w tym tereny rekreacyjno-sportowe w dolinie Białej – strefa 22SN, 26SN, 27SN, oraz występujące w zagrożonych obszarach strefy SJ, SU i SP.
3. Zmniejszyć intensywność zabudowy w strefach SJ przy ulicy Ochotników Węgierskich przeniesionych z MPZP, poprzez ujednolicenie wskaźników z terenami dodanymi w POG.
4. Proponuje się zmianę strefy SU obejmującej Zoom Natury na strefę SN, która przy zachowaniu odpowiednich wskaźników bardziej odpowiada charakterowi parku rekreacji.
5. Rozważyć obniżenie wskaźników intensywności zabudowy w strefach zieleni i rekreacji SN w południowej części Miasta. W strefach 28SN, 38SN należy zachować możliwość rozwoju ekstensywnych usług turystycznych pod kątem rozbudowy zalewu, (strefa otwarta 251SO), uznając powiększenie zbiornika wodnego za ważny element strategii rozwoju turystycznego Janowa Lubelskiego i konieczność zapewnienia w dokumencie planistycznym możliwości realizacji inwestycji w przyszłości.
6. W tym kontekście proponujemy podtrzymanie zakwestionowanych przez Lasy Państwowe stref zieleni i rekreacji na terenach leśnych w otoczeniu zalewu, w szczególności strefy 125SN, 126SN.
7. Granice strefy śródmiejskiej – należy rozważyć objęcie strefą śródmiejską również zespołu sakralnego jako centralnego obiektu miasta.



Podpis Przewodniczącej Gminnej Komisji

Urbanistyczno – Architektonicznej w Janowie Lubelskim

Jolanta Zezulińska

