



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 23 lipca 2025 r.

Poz. 3547

UCHWAŁA NR XIV/141/25 RADY MIEJSKIEJ W JANOWIE LUBELSKIM

z dnia 11 lipca 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce ewidencyjnej nr 5879 w Janowie Lubelskim przy ul. Ochotników Węgierskich w obrębie ewidencyjnym 0003 – Janów Lubelski Czwarty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z późn. zm.) - Rada Miejska w Janowie Lubelskim biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy Janów Lubelski, uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu na nieruchomości położonej przy ul. Ochotników Węgierskich w Janowie Lubelskim – numer ewidencyjny działki 5879 w obrębie ewidencyjnym 0003 – Janów Lubelski Czwarty (identyfikator 060505_4.0003.5879), nr księgi wieczystej ZA1J/00059941/9.

§ 2. Dla powyższej inwestycji określa się następujące warunki:

1. Rodzaj inwestycji.

Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie zespołu dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu, w tym drogą wewnętrzną, zwaną dalej „Inwestycją Mieszkaniową”.

2. Granice terenu objętego Inwestycją Mieszkaniową.

Granice terenu objętego Inwestycją Mieszkaniową określa załącznik graficzny nr 1 do uchwały. Granice terenu Inwestycji Mieszkaniowej są zgodne z granicami nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 5879 o powierzchni 0,8700 ha, położonej w Janowie Lubelskim przy ul. Ochotników Węgierskich, obręb ewidencyjny 0003 – Janów Lubelski Czwarty.

3. Minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

1) łącznie dla wszystkich budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- minimalna: 1260 m²,
- maksymalna: 2000 m²,

2) dla budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (na zał. graficznym typu A):

- minimalna: 120 m²
- maksymalna: 190 m²,

3) dla budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (na zał. graficznym typu B)

- minimalna: 150 m²,

- maksymalna: 240 m².

4. Minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

- 1) minimalna: 10 lokali mieszkalnych,
- 2) maksymalna: 10 lokali mieszkalnych.

5. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

W ramach Inwestycji Mieszkaniowej zakazuje się realizacji działalności handlowej lub usługowej.

6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

- 1) Dotychczasowy sposób zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

Teren objęty planowaną Inwestycją Mieszkaniową położony jest w południowej części miasta Janowa Lubelskiego charakteryzującą się zabudową ekstensywną z przewagą łąk i gruntów ornych.

Zgodnie z ewidencją gruntów powyższy teren stanowi łąki klasy IV, grunty orne klasy V i wody płynące oznaczone symbolem W (oznaczony w ewidencji urządzeń melioracyjnych jako rów nr R-33) i jest położony na obszarze melioracji wodnych (rolnych).

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym teren przeznaczony pod planowaną Inwestycję Mieszkaniową położony jest na dnie doliny rzecznej składającej się z gruntów słabonośnych. Tereny niewskazane i nieprzydatne pod zabudowę.

Rejon mokradeł okresowych na których wskazano kontynuację dotychczasowego łąkowo-pastwiskowego użytkowania. Zgodnie z mapą glebowo - rolniczą na działce występują grunty torfowe.

Aktualnie działka jest wykorzystywana jako nieużytkowany grunt rolniczy, bez zorganizowanej zieleni niskiej i wysokiej.

Teren działki został podniesiony o ok. 1 m w stosunku do naturalnego ukształtowania terenu.

Zmiana niwelacji terenu w tym zakresie nie została objęta wnioskiem.

Na terenie przedmiotowej działki znajdują się urządzenia melioracyjne wodne - rów nr R-33, który został przeniesiony bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego. Bez pozwolenia wodnoprawnego zlikwidowano także urządzenie wodne jakim był przepust nr 23. Zmiana lokalizacji rowu nie została objęta wnioskiem.

W granicach terenu objętego inwestycją nie występują sieci uzbrojenia terenu. Teren ma zapewniony dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej. Sieci uzbrojenia terenu znajdują się w pasie drogowym ulicy Ochotników Węgierskich lub na działkach prywatnych przylegających do tej ulicy.

- 2) Planowane zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

Realizacja Inwestycji Mieszkaniowej spowoduje zmianę sposobu zagospodarowania terenu z rolniczego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zmiana w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polega na budowie zespołu dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (ośmiu w zabudowie bliźniaczej i dwóch w zabudowie wolnostojącej), a także na wykonaniu infrastruktury technicznej (instalacji, przyłączy lub sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, odprowadzającej wody opadowe) oraz na budowie urządzenia terenu, w tym drogi wewnętrznej o szerokości użytkowej 6.0 m, dojazdu i dojścia do budynków, miejsc postojowych, tarasów od strony ogrodu oraz miejsc do gromadzenia odpadów. Droga wewnętrzna zostanie połączona z drogą publiczną za pomocą projektowanego zjazdu zwykłego.

7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

W granicach terenu objętego inwestycją nie występują sieci uzbrojenia terenu. Sieci uzbrojenia terenu znajdują się w pasie drogowym ulicy Ochotników Węgierskich lub na działkach prywatnych przylegających do tej ulicy.

Teren ma dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej:

- a) sieć wodociągowa wo110 - z niej zostanie wykonane przyłącze wodociągowe do projektowanych budynków zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi dn. 25.11.2024 przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.,

- b) sieć kanalizacji sanitarnej ks315 - do niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji sanitarnej od projektowanych budynków zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi dn. 25.11.2024 przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.,
- c) sieć elektroenergetyczna eN - z niej zostanie wykonane przyłącze elektroenergetyczne niskiego napięcia do projektowanych budynków według opracowania zarządcy infrastruktury PGE Dystrybucja S.A. - Oddział Rzeszów - RE Janów Lubelski.

Przedmiotowa inwestycja obsługiwana z istniejącej drogi gminnej ulicy Ochotników Węgierskich, której przebieg ustalono w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Janowa Lubelskiego, przyjętym uchwałą NR XXXIII/288/21 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 22 czerwca 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego - „POŁUDNIE - OGRODY”-Etap 1.

Zgodnie z powyższym ulica Ochotników Węgierskich oznaczona została symbolem KDW-15, jako droga wewnętrzna, dla której przewidziano szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m (§ 81 pkt 6), pojedyncze jezdnie o ruchu jedno lub dwukierunkowym (§ 82 ust. 2). W stanie istniejącym znaczna część pasa drogowego została poszerzona do szerokości ustalonej w planie miejscowym, jednak na fragmentach droga dojazdowa ma szerokość wynoszącą 1.8 m - 2.5 m.

Inwestor zakłada wykonanie przebudowy drogi gminnej - ulicy Ochotników Węgierskich - wraz z poszerzeniem pasa drogowego do przebiegu ustalonego w planie miejscowym, które stanowić będzie opracowanie odrębne wykonane staraniem zarządcy infrastruktury.

Brak wiążących ustaleń z zarządcą drogi gminnej (ul. Ochotników Węgierskich) dotyczących sposobu i zakresu finansowania oraz wykonania przebudowy tej drogi przez inwestora.

Przedmiotowa inwestycja ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez projektowany zjazd z ulicy Ochotników Węgierskich.

Obsługa komunikacyjna budynków jednorodzinnych drogą wewnętrzną o szerokości minimum 6,0 m.

8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

- 1) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:
 - a) zapotrzebowanie na wodę z wodociągu miejskiego: 6.0 m³ / dobę;
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci miejskiej: 140 kW;
 - c) zapotrzebowanie na energię cieplną z własnego źródła: indywidualne powietrzne pompy ciepła ok. 10 x 10 kW;
 - d) odprowadzanie ścieków do kanalizacji miejskiej poprzez projektowaną zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej z projektowanymi przyłączami kanalizacji sanitarnej: 6.0 m³ / dobę;
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych odprowadzane bezpośrednio na nieutwardzony teren własny Inwestora,
 - z powierzchni drogi wewnętrznej i miejsc postojowych do lokalnej instalacji kanalizacji deszczowej ze szczelnym zbiornikiem wody deszczowej z separatorem związków ropopochodnych (w przypadku przepełnienia się zbiornika utylizowana przez odpowiednie służby);
 - f) zagospodarowywanie odpadów komunalnych: z uwzględnieniem zasad segregacji do indywidualnych pojemników na terenie nieruchomości z okresowym wywozem, zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami obowiązującymi na terenie gminy Janów Lubelski;
 - g) liczba miejsc postojowych: dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej;

Część opisowa.

Sposób zagospodarowania: zespół dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwukondygnacyjnych, niepodpiwniczonych, z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu, zlokalizowanych wzdłuż projektowanej wspólnej drogi wewnętrznej, bezpośrednio połączonej z drogą publiczną gminną - ulicą Ochotników Węgierskich poprzez projektowany zjazd.

Zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych złożony z dwóch typów budynków - osiem budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (A1 - A8) oraz dwa budynki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (B1 - B2).

Każdy z projektowanych budynków będzie składał się z jednego lokalu mieszkalnego.

Miejsca postojowe dla każdego budynku jednorodzinnego: w garażu wbudowanym lub dobudowanym oraz zewnętrzne miejsce postojowe.

Droga wewnętrzna o szerokości użytkowej minimum 6,0 m, której parametry zapewnią wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, w szczególności powinna być zakończona placem do zawracania.

Planuje się urządzenie dojazdów do budynków oraz terenów zielonych.

Planuje się ewentualne oddzielenie istniejącego rowu melioracyjnego, a w razie konieczności jego zabezpieczenie od strony osiedla za pomocą ażurowego ogrodzenia z zielenią pnącą.

Na terenie planowanej inwestycji nie będzie zlokalizowanych nośników reklamowych oraz reklam.

Przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- droga wewnętrzna.

Część graficzna.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu zawierają załączniki graficzne nr 2 i nr 3 do uchwały.

3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Parametry techniczne projektowanej inwestycji mieszkaniowej:

- a) liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 jednolokalowych;
- b) maksymalna wysokość budynków: 8,5 m;
- c) liczba kondygnacji budynków (łącznie z poddaszem): maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- d) liczba kondygnacji podziemnych: 0;
- e) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dachy płaskie o spadku technicznym do 5 stopni;
- f) łączna liczba miejsc postojowych: minimum 20 (10 miejsc postojowych zewnętrznych oraz 10 garaży jedno stanowiskowych);
- g) powierzchnia terenu inwestycji: 4793 m²;
- h) powierzchnia zabudowy: max 1410 m²,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej (A1-A8): do 135 m²,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej (B1-B2): do 165 m²;
- i) intensywność zabudowy (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym): maksymalna 0,58 w stosunku do terenu inwestycji;

- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym): 40% powierzchni działki budowlanej (o pow. 4793 m²);
- k) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona przez minimalną odległość budynków od linii rozgraniczających terenów komunikacji, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- l) szerokość drogi wewnętrznej minimum 6 m (powinna być zakończona placem do zawracania).

Dane charakteryzujące wpływ na środowisko.

Inwestycja Mieszkaniowa lokalizowana jest:

- w otulinie Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”,
- w odległości około 0,9 km od granicy obszarów Natura 2000,
- w strefie ekspozycji widokowej panoramy miasta - ujętej w opracowaniu ekofizjograficznym,
- w obszarze systemu przyrodniczego miasta wraz z powiązaniem – ustalonym w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLVII/303/2014 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 25 września 2014 r.
- w granicach głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 406).

Pismem z dnia 16.12.2024 r. (znak: RGP.6220.6.2024.MK) Burmistrz Janowa Lubelskiego stwierdził brak potrzeby uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia.

Realizacja inwestycji wiąże się z przekształceniem terenu rolniczego, co wpłynie na lokalny krajobraz.

Emisja zanieczyszczeń do powietrza będzie pochodzić z indywidualnych systemów grzewczych oraz ruchu samochodowego. Przewiduje się zastosowanie ekologicznych źródeł ciepła.

Gospodarka wodno-ściekowa i odpadowa będzie prowadzona w sposób zorganizowany.

Z uwagi na bliskość rowu melioracyjnego, podjęte zostaną działania minimalizujące wpływ, opisane w ust. 12 (Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków).

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.

Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerem 5879, położona w obrębie ewidencyjnym 0003 – Janów Lubelski Czwarty (identyfikator 060505_4.0003.5879), dla której Sąd Rejonowy w Janowie Lubelskim prowadzi księgę wieczystą nr ZA1J/00059941/9.

10. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

Nie wskazuje się.

11. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.

Nie wskazuje się.

12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

Realizację Inwestycji Mieszkaniowej uzależnia się od spełnienia następujących warunków:

- doprowadzenia „nowego odcinka rowu z likwidacją starego”, do zgodności z wydaną decyzją o warunkach zabudowy z dnia 2024-10-18 sygn. AN.6730.1.2024.KZ5 i uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego w celu legalizacji wykonanego odcinka rowu z likwidacją starego i likwidacją przepustu;
- uzyskania stosownych zezwoleń na zmianę niweletę terenu (podniesienie o ok. 1 m) pod Inwestycję Mieszkaniową i uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na zmianę stosunków wodnych;

- uzyskania pozytywnej opinii geotechnicznej z uwagi na występowanie gruntów torfowych i na położenie w terenach o warunkach geologiczno-inżynierskich utrudniających budownictwo (oznaczonych w opracowaniu ekofizjograficznym symbolem „T”) - tereny na dnie doliny rzecznej, składające się z gruntów słabonośnych, które zgodnie z tym opracowaniem, nie są wskazane i są nieprzydatne pod zabudowę oraz w rejonie mokradeł okresowych, na których wskazano kontynuację dotychczasowego łąkowo-pastwiskowego użytkowania;
- lokalizacji budynków w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi rowu.

Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy spełnić następujące warunki.

Inwestycja nie może negatywnie oddziaływać na glebę, wody podziemne i powierzchniowe oraz drzewostan poprzez emisję zanieczyszczeń gazowych (również zapachów), zanieczyszczeń pyłowych i płynnych.

Z uwagi na położenie terenu w obszarach wymienionych w ust. 8 pkt 3 (dane charakteryzujące wpływ na środowisko) - realizacja inwestycji winna odbywać się z poszanowaniem przepisów dotyczących ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, w tym poprzez minimalizację ingerencji w istniejącą zieleń oraz wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni izolacyjnej od strony dróg.

Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić grunty torfowe które występują w granicach planowanej inwestycji oraz przepisy w tym zakresie.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i dachów – w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich w sposób niekontrolowany na tereny sąsiednie, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami technicznymi gestorów sieci.

Zagospodarowanie nie zanieczyszczonych wód na terenie własnej działki (np. poprzez systemy rozsączające, zbiorniki retencyjne).

Zabrania się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na teren działek sąsiednich.

Gospodarka odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Janów Lubelski.

Ochrona przed hałasem – poprzez stosowanie materiałów i technologii budowlanych zapewniających izolacyjność akustyczną zgodną z normami.

Organizacja prac budowlanych w sposób minimalizujący uciążliwość hałasową dla otoczenia.

Odpady powstałe w trakcie realizacji inwestycji należy przekazać do punktu zbiórki odpadów budowlanych lub zutylizować przez specjalistyczną firmę zajmującą się ich odbiorem i utylizacją, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z aktualnych przepisów.

Odpady należy segregować na kategorie, a ich transport i unieszkodliwianie musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi normami ochrony środowiska.

Z uwagi na przebieg rowu melioracyjnego (oznaczonego jako W – wody płynące) przy wschodniej granicy działki, Inwestor zobowiązany jest do szczególnej dbałości o ochronę wód i gruntów w rejonie rowu. Obejmuje to:

- Zakaz zanieczyszczania rowu i jego bezpośredniego otoczenia.
- Zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do rowu melioracyjnego.
- Zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio do rowu melioracyjnego.
- Wykonanie nasadzeń zieleni izolacyjnej i urządzonej w pasie wzdłuż rowu na terenie inwestycji, w celu wzmocnienia jego funkcji ekologicznej i estetycznej.
- Wszelkie prace w sąsiedztwie rowu lub mające na niego wpływ (np. związane z odprowadzeniem wód opadowych) wymagają uzyskania stosownych pozwoleń, w tym ewentualnego pozwolenia wodnoprawnego lub zgłoszenia wodnoprawnego, zgodnie z ustawą Prawo wodne.

Warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków nie wskazuje się, ze względu na brak ich występowania na terenie inwestycji i w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

§ 3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Realizacja inwestycji nie może powodować naruszenia uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym w szczególności nie może prowadzić do pozbawienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz lokalnych stosunków, a także nie może naruszać przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, wibracjami oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2. Należy zapewnić ochronę przed zacienianiem i przesłanianiem sąsiednich budynków mieszkalnych ponad normy określone w przepisach odrębnych.

3. Wszelkie prace budowlane należy prowadzić w sposób minimalizujący uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich, a ewentualne szkody powstałe w związku z realizacją inwestycji zostaną naprawione przez Inwestora.

4. Kwestie sporne dotyczące granic, ewentualnych naruszeń posiadania czy zmiany stosunków wodnych, podnoszone przez właścicieli działek sąsiednich, nie są rozstrzygane niniejszą uchwałą i mogą być dochodzone na drodze postępowań cywilnoprawnych lub administracyjnych przed właściwymi organami.

§ 4. Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i przeciwpożarowej:

1. Dostęp do drogi publicznej: poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej – ul. Ochotników Węgierskich (działka drogowa nr ewid. 2515), na podstawie decyzji Burmistrza Janowa Lubelskiego z dnia 16.12.2024 r. znak: TK.7224.2.9.2024.MK.

2. Parametry ulicy Ochotników Węgierskich należy doprowadzić do zgodności z wymaganymi w tym zakresie warunkami technicznymi, po zawarciu stosownej umowy z Zarządcą Drogi.

3. Droga wewnętrzna na terenie inwestycji o szerokości użytkowej 6,0 m, zakończona placem do zawracania, zapewniająca dojazd do wszystkich budynków.

4. Budynki należy zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz przepisami przeciwpożarowymi.

5. Należy zapewnić możliwość dojazdu dla jednostek straży pożarnej oraz zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 5. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500;
- 2) załącznik Nr 2 – mapa z koncepcją zagospodarowania terenu objętego Inwestycją Mieszkaniową (fragment Zmodyfikowanej Koncepcji Architektoniczno-Urbanistycznej, KWADRA architektki, Grudzień 2024 – Kwiecień 2025);
- 3) załącznik Nr 3 – wizualizacja koncepcji planowanego sposobu zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową (fragment Zmodyfikowanej Koncepcji Architektoniczno-Urbanistycznej, KWADRA architektki, Grudzień 2024 – Kwiecień 2025);
- 4) załącznik Nr 4 – uzasadnienie.

§ 6. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

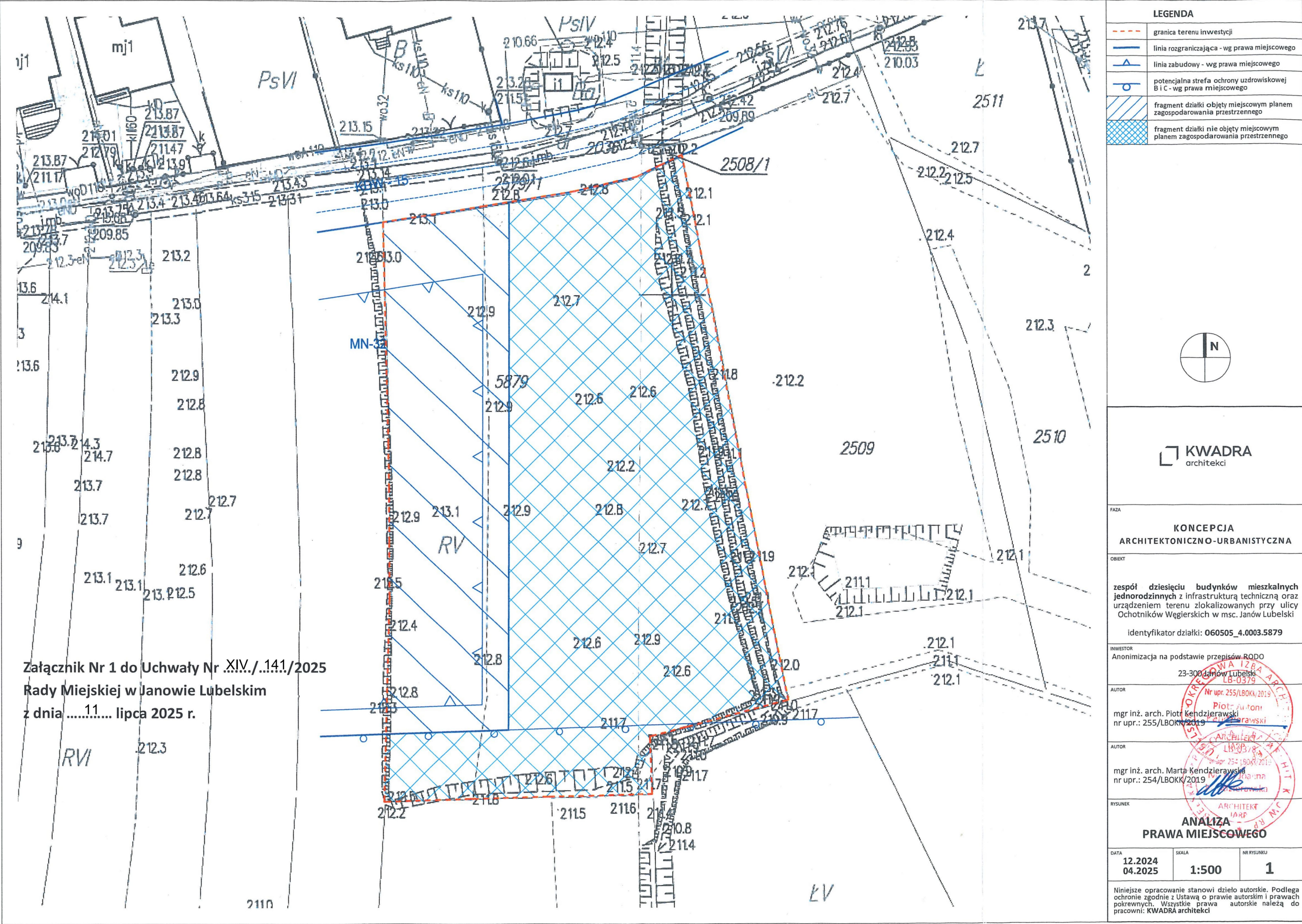
§ 7. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Janowa Lubelskiego.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Bożena Czajkowska







Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr ~~XIV~~ / ~~.....~~ / ~~.....~~ / 2025
Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim
z dnia ~~.....~~ lipca 2025 r.



Niniejsze opracowanie stanowi dzieło autorskie. Podlega ochronie zgodnie z Ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wszystkie prawa autorskie należą do pracowni: KWADRA architekci

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

zespół dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu zlokalizowanych przy ulicy Ochothników Węgierskich w msc. Janów Lubelski

identyfikator działki: 060505_4.0003.5879

RYSunek

WIZUALIZACJA 07 Z LOTU PTAKA

NR RYSUNKU

9

DATA

12.2024
04.2025

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XIV/141/2025 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 11 lipca 2025 r.

Uzasadnienie

I. Przedmiot uchwały.

Uchwała dotyczy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz urządzeniem terenu na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 5879, położonej przy ul. Ochotników Węgierskich w Janowie Lubelskim. Wniosek w tej sprawie, zmodyfikowany w dniu 15 kwietnia 2025 r., złożył Pan [Anonimizacja na podstawie przepisów RODO] (dalej: „Inwestor”).

II. Opis inwestycji i jej zgodność z celami ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwanej dalej Specustawą Mieszkaniową.

Planowana inwestycja obejmuje budowę dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (jednolokalowych, dwukondygnacyjnych, z garażami) wraz z drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Szczegółowe parametry inwestycji zostały określone w § 2 niniejszej uchwały i są zgodne ze Zmodyfikowaną Koncepcją Architektoniczno-Urbanistyczną (KWADRA architekci, Grudzień 2024 – Kwiecień 2025), stanowiącą załącznik do wniosku.

Celem Specustawy Mieszkaniowej jest wspieranie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Realizacja przedmiotowej inwestycji przyczyni się do zwiększenia oferty mieszkaniowej na terenie Janowa Lubelskiego, co jest zgodne z intencją ustawodawcy.

III. Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 Specustawy Mieszkaniowej, inwestycja mieszkaniowa może być realizowana pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 4 (ust. 4 w tym przypadku nie ma zastosowania, gdyż teren inwestycji nie jest położony na obszarach wymienionych w tym przepisie) i zgodnie z przepisem to dopiero rada gminy ma kompetencję do rozstrzygnięcia o sprzeczności lub niesprzeczności z ustaleniami Studium lokalizowanej inwestycji mieszkaniowej.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski, zatwierdzone Uchwałą Nr XLVII/303/2014 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 25 września 2014 r. (dalej: „Studium”), w Rozdziale 5, pkt 3 lit. c) dotyczącym „Podstawowych zasad gospodarowania na obszarach systemu przyrodniczego

miasta wraz z powiązaniem”, wprowadza „zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej w odległości mniejszej niż 15 m od linii brzegowej cieków i rowów melioracyjnych”.

Przy wschodniej granicy działki nr 5879, na której planowana jest inwestycja, przebiega przeniesiony, niezalegalizowany na dzień podjęcia uchwały odcinek rowu melioracyjnego, który w pierwotnym przebiegu zakwalifikowano jako rów nr R-33 (oznaczony na mapach ewidencyjnych symbolem W – wody płynące). Zgodnie ze Zmodyfikowaną Koncepcją Architektoniczno-Urbanistyczną oraz Analizą stanu faktycznego i prawnego terenu (z dnia 17.04.2025 r.), niektóre z planowanych budynków (A5, A6, A7, A8, B2) są zlokalizowane w odległości mniejszej niż 15 m od linii brzegu tego rowu (odpowiednio ok.: 5,1 m, 6,6 m, 10,6 m, 12 m, 6,7 m).

Na niezgodność lokalizacji inwestycji mieszkaniowej ze Studium zwróciła także uwagę Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Janowie Lubelskim. Swoje stanowisko zawarła w negatywnej opinii z dnia 19 lutego 2025 r. (znak: GKAU.0020.1.2025), doprecyzowanej w protokole z posiedzenia Komisji. W związku z modyfikacją wniosku przez Inwestora, Komisja pismem z dnia 07 maja 2025 r., podtrzymała treść opinii i protokołu z 19 lutego 2025 r.

Rada Miejska w Janowie Lubelskim, jako organ stanowiący gminy, posiada kompetencje do oceny i rozstrzygnięcia w kwestii niesprzeczności planowanej inwestycji z ustaleniami Studium w kontekście przepisów Specustawy Mieszkaniowej. Ustawa ta wprowadza szczególny tryb lokalizacji inwestycji mieszkaniowych, mający na celu usprawnienie procesu inwestycyjnego. Interpretacja pojęcia „sprzeczności ze studium” w tym trybie powinna uwzględniać nie tylko literalne brzmienie zapisów Studium, ale także cel Specustawy Mieszkaniowej oraz specyfikę danej inwestycji i uwarunkowania lokalne.

Po dokonaniu wszechstronnej analizy, Rada Miejska uznała, że w niniejszym postępowaniu możliwe jest odstępstwo od rygorystycznego przestrzegania zapisu Studium dotyczącego 15-metrowej odległości zabudowy od rowu, z następujących powodów:

- Interes publiczny: Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy stanowi ważny interes publiczny. Realizacja planowanej inwestycji przyczyni się do jego realizacji. W ocenie Rady, korzyści płynące z powstania nowych budynków mieszkalnych, przy jednoczesnym zastosowaniu środków minimalizujących wpływ na środowisko, przeważają nad potencjalnymi niedogodnościami wynikającymi z częściowego odstępstwa od literalnego zapisu Studium.
- Kompetencje Rady Miejskiej: To Rada Miejska, jako organ uchwalający Studium, jest również uprawniona do jego interpretacji w kontekście zmieniających się uwarunkowań i szczególnych regulacji prawnych, takich jak Specustawa Mieszkaniowa. Rada Miejska uznaje, że w tym konkretnym przypadku, cel Specustawy Mieszkaniowej oraz możliwość zastosowania rozwiązań kompensacyjnych uzasadniają ustalenie lokalizacji inwestycji pomimo wskazanej wyżej rozbieżności z jednym z zapisów Studium.

IV. Odniesienie do opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (GKUA).

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w opinii z dnia 19 lutego 2025 r. wydała opinię negatywną, podtrzymując ją pismem z dnia 07 maja 2025 r., wskazując między innymi na następujące główne zastrzeżenia:

1. Zgodę na ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej należy uzależnić od ostatecznego rozstrzygnięcia przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie sprawy zmiany przebiegu rowu melioracyjnego dokonanego przez inwestora. Jak stwierdzono w protokole z posiedzenia komisji „... i dopóki nie jest ostatecznie zakończone, to nie jest przesądzone, czy przebieg rowu pozostanie na obrzeżu terenu jak to zakłada Koncepcja zabudowy, czy też będzie nakazane przywrócenie poprzedniego przebiegu. W obecnym stanie, dopóki rów nie jest zalegalizowany zabudowa jest projektowana na rowie. Wydanie pozwolenia na budowę nie będzie możliwe bez decyzji ostatecznej o pozwoleniu wodnoprawnym Wód Polskich.

Zgodzono się zatem, iż zgoda na lokalizację zabudowy na tym terenie jest problematyczna i bez ostatecznego wyjaśnienia kwestii legalizacji zmiany przebiegu rowu melioracyjnego inwestycja nie może być dopuszczona.”.

2. Lokalizacja budynków ze ścianą z oknami na granicy z działkami sąsiednimi i konieczność zachowania min. 4 m odległości.
3. Niezgodność ze Studium.
4. Konieczność cofnięcia zabudowy od ul. Ochotników Węgierskich do min. 4,8 m (Inwestor proponował 4,3 m).

Ad. 1. Do dnia podjęcia uchwały Inwestor nie przedłożył pozwolenia wodnoprawnego legalizującego przeniesienia rowu, dlatego też uchwała w § 2 ust. 12 zawiera warunek możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowej po legalizacji przeniesienia przedmiotowego rowu. Dlatego też w § 2 ust. 12 niniejszej uchwały ustalono warunek realizacji inwestycji dopiero po doprowadzeniu „nowego odcinka rowu z likwidacją starego”, do zgodności z wydaną decyzją o warunkach zabudowy z dnia 2024-10-18 sygn: AN.6730.1.2024.KZ5 i uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego w celu legalizacji wykonanego odcinek rowu z likwidacją starego i likwidacją przepustu;

Ad 2. Inwestor w Zmodyfikowanej Koncepcji Architektoniczno-Urbanistycznej (Grudzień 2024 – Kwiecień 2025) dostosował projekt, deklarując zachowanie minimalnych odległości 4,0 m dla ścian z otworami okiennymi lub drzwiowymi oraz 3,0 m dla ścian bez otworów od granic działek sąsiednich, co jest zgodne z przepisami Prawa budowlanego i uwzględnia uwagę GKUA.

Ad. 3. Rada Miejska ustaliła możliwość lokalizacji inwestycji na przedstawionym w Studium rowie jak i w mniejszej odległości od rowu niż wskazane w Studium, przy jednoczesnym nałożeniu na Inwestora obowiązku minimalizacji wpływu.

Ad. 4. Inwestor w Zmodyfikowanej Koncepcji Architektoniczno-Urbanistycznej dostosował nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,8 m od granicy działki drogowej (ul. Ochotników Węgierskich).

V. Odniesienie do uwag i zastrzeżeń stron.

Do Urzędu Miejskiego wpłynęły uwagi i zastrzeżenia od właścicieli działek sąsiadujących z terenem inwestycji (pisma z dnia 26.02.2025 r. i 28.02.2025 r.).

Główne zarzuty, uwagi i wnioski dotyczyły:

- Naruszenia stosunków wodnych poprzez utworzenie skarpy i zmianę spływu wód opadowych.
- Naruszenia granic działek poprzez nawiezenie gruzu, kamieni i ziemi.
- Samowolnego przekopania rowu granicznego i wykorzystania odpadów budowlanych.
- Przeniesienia części rowu melioracyjnego na działkę sąsiednią.
- Żądanie przywrócenia rowu odwadniającego jako granicznego.
- Żądanie przywrócenia zlikwidowanego przepustu i przejazdu uniemożliwiającego obsługę komunikacyjną działki sąsiedniej.

Odnosząc się do powyższych zarzutów, Rada Miejska wskazuje:

- Kwestie dotyczące naruszenia granic, przeniesienia rowu na działkę sąsiednią, zlikwidowania przejazdu na działkę sąsiednią, zmianę sposobu zagospodarowania terenu przez Inwestora przed uzyskaniem pozwoleń (np. nawiezenie ziemi, zmiana przebiegu rowu) mają charakter cywilnoprawny lub mogą podlegać ocenie przez inne organy. Niniejsza uchwała ustala jedynie możliwość lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i nie legalizuje automatycznie wcześniejszych działań Inwestora. Właściciele działek sąsiednich mają prawo dochodzić swoich roszczeń na drodze odpowiednich postępowań.
- Kwestia stosunków wodnych i odprowadzenia wód opadowych będzie szczegółowo analizowana na etapie pozwolenia na budowę. Inwestor będzie zobowiązany do zaprojektowania i wykonania systemu odprowadzania wód w sposób zgodny z przepisami i nienaruszający praw osób trzecich.
- Obawy dotyczące zmiany charakteru okolicy i wpływu na bioróżnorodność są naturalne przy procesach urbanizacyjnych. Inwestycja realizowana jest jednak w trybie Specustawy Mieszkaniowej, której celem jest m.in. intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej. Niemniej, w uchwale nałożono wymóg zachowania minimum 40 % powierzchni biologicznie czynnej oraz poszanowania dla otuliny Parku Krajobrazowego.
- Rada Miejska podkreśla, że uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określa ramowe warunki jej realizacji. Szczegółowe rozwiązania projektowe, w tym te

dotyczące ochrony interesów osób trzecich, będą przedmiotem weryfikacji na etapie postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

VI. Zakres w jakim stopniu planowana Inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy zauważyć, że Inwestor zarówno w koncepcji jak i we wniosku nie przeanalizował i nie wskazał wszystkich ustaleń planu miejscowego, których wnioskowania inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia.

Rada Miejska podejmując uchwałę zważyła na poniższe ustalenia.

Fragment przedmiotowej działki nr 5879 o pow. ok. 1461 m² jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Janowa Lubelskiego, przyjętym Uchwałą NR XXXIII/288/21 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 22 czerwca 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego - „POŁUDNIE - OGRODY” - Etap 1.

Zgodnie z przedmiotowym mpzp zachodnia część działki nr 5879 o pow. 1461 m² zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem MN-32. Pozostała część terenu opracowania nieobjęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania potrzebnego w zakresie:

- 1) nie zachowuje ustalonego w planie miejscowym wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu MN-32 - w planie miejscowym maksymalnie 30%, w koncepcji inwestora 46% (zaplanowana pow. zabudowy w koncepcji w terenach MN-32 - 675 m² w stosunku do pow. terenów MN-32 w granicach działki nr 5879 – 1461 m²);
- 2) nie zachowuje ustalonego w planie miejscowym wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 45% dla każdej działki budowlanej - zgodnie z koncepcją inwestora zakłada się w stosunku do tak zwanego terenu prywatnego związanego z budynkiem wskaźniki 24% i 28% (dla budynków A2, A3, A4, B1), 45% (dla budynku A1). Ogólnie na terenie MN-32 w granicach działki nr 5879 inwestor planuje powierzchnię biologicznie czynną 39%.
- 3) nie zachowuje minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenach MN-32 wynoszącej 600 m² – w koncepcji inwestora powierzchnie tzw. terenów prywatnych o pow. 300 m² i mniejszej;
- 4) nie jest zgodna z zapisem § 7 uchwały o planie miejscowym dotyczącym ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, który w pkt 2 ustala na rysunku planu miejscowego przebieg linii zabudowy, według których musi być realizowana nowa zabudowa,

- 5) nie zachowuje przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy od ul. Ochotników Węgierskich - w planie miejscowym min. 10 m, w koncepcji inwestora 4,8 m;
- 6) nie zachowuje przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od wschodu i południa od terenów przyległych do terenów MN-32;
- 7) nie jest zgodna z zapisami § 36 pkt 2 uchwały w sprawie planu - plan dopuszcza realizację budynków w zabudowie bliźniaczej lub grupowej w formie regularnego zespołu zabudowy liczącego minimum 6 budynków – inwestor na terenie MN-32 planuje tylko 5 budynków;
- 8) w związku z pkt 7 j.w. nie zachowuje nakazu realizacji zabudowy w formie budynków wolnostojących, który obowiązuje dla działek o szerokości większej niż 18 m (szerokość terenów MN-32 na działce nr 5879 wynosi powyżej 18 m) - plan miejscowy dopuszcza realizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki, w tym w zabudowie bliźniaczej lub w odległości 1,5 m od granicy pod warunkiem, że szerokość działki jest mniejszej niż 18 m i nie mniejszej niż 10 m,

Inwestor w złożonym wniosku wskazał tylko, że przedmiotowa inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania potrzebnego w zakresie powierzchni działki objętej miejscowym planem oraz nie zachowuje przebiegu narysowanych linii zabudowy.

VII. Spełnienie wymogów art. 8 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Uchwała określa wszystkie elementy wymagane przepisem art. 8 ust. 1 Specustawy Mieszkaniowej, w tym m.in. rodzaj, zakres i sposób realizacji inwestycji, linie rozgraniczające, minimalną odległość budynków od linii rozgraniczających terenów komunikacji, warunki zagospodarowania terenu i zabudowy, wskaźniki urbanistyczne (powierzchnia biologicznie czynna, liczba miejsc postojowych, liczba kondygnacji, wysokość zabudowy, geometria dachu), sposób dostępu do drogi publicznej, warunki obsługi infrastrukturalnej a także warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

VIII. Pozostałe uwarunkowania.

Zgodnie z przedłożonymi do wniosku Inwestora dokumentami:

- Zapewniona jest możliwość obsługi inwestycji w zakresie infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej (stosowne warunki i oświadczenia gestorów sieci).
- Zapewniona jest obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi gminnej (decyzja Burmistrza Janowa Lubelskiego).
- Gmina Janów Lubelski – Zakład Obsługi Szkół i Przedszkoli w Janowie Lubelskim zaświadczeniem z 22.03.2024 r. potwierdził możliwość przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej.

- Dla inwestycji nie ma potrzeby uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (pismo Urzędu Miejskiego z 16.12.2024 r.).

IX. Podsumowanie

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, w szczególności cel Specustawy Mieszkaniowej, jakim jest ułatwienie realizacji inwestycji mieszkaniowych, a także dokonawszy wnikliwej analizy niesprzeczności planowanej inwestycji z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski oraz rozważywszy uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i stron postępowania, Rada Miejska w Janowie Lubelskim uznała za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.

Rada Miejska stoi na stanowisku, że realizacja przedmiotowej inwestycji, przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej uchwale, przyczyni się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie, nie naruszając przy tym w sposób nieakceptowalny ładu przestrzennego ani uzasadnionych interesów osób trzecich. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji, pomimo wskazanej częściowej niezgodności z literalnym zapisem Studium dotyczącym odległości od rowu, została podjęta w oparciu o kompetencje Rady do interpretacji i stosowania dokumentów planistycznych w szczególnym trybie przewidzianym przez Specustawę Mieszkaniową, z uwzględnieniem nadrzędnego interesu publicznego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Bożena Czajkowska