

Protokół nr XIX/2025
z nadzwyczajnej sesji Rady Miejskiej w Janowie lubelskim
obytej 01 października 2025 r.

Obrady rozpoczęto 01 października 2025 r. o godz. 15:00, a zakończono o godz. 15:55 tego samego dnia.

W posiedzeniu wzięło udział 15 członków. Obecni:

1. Andrzej Czaja
2. Bożena Czajkowska
3. Grzegorz Flis
4. Marek Flis
5. Marian Grzegórski
6. Grzegorz Jargiło
7. Robert Kamiński
8. Tomasz Kaproń
9. Krzysztof Kurasiewicz
10. Grażyna Kuśmierczyk
11. Andrzej Łukasik
12. Anna Mazur
13. Łukasz Piecyk
14. Marcin Pysz
15. Agnieszka Skubik

Ponadto w sesji uczestniczyli: Zastępca Burmistrz Czesław Krzysztoń, Magdalena Kolasa – Sekretarz Gminy, Monika Machulak – Skarbnik Gminy, Radca Prawny- Pan Eugeniusz Kiszka, pracownicy Urzędu Miejskiego referatu Architektury i Nieruchomości Pan Waldemar Futa i Pan Krzysztof Zbiżek.

Sesję prowadziła Przewodnicząca Rady Miejskiej, **p. Bożena Czajkowska**.

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie sesji i stwierdzenie quorum.
 2. Podjęcie uchwał:
 - 1) uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu w Janowie Lubelskim przy ul. Jana Pawła II, ul. Wiejska i ul. Ojca Pio.
 3. Zamknięcie obrad.
1. Otwarcie sesji i stwierdzenie quorum.

Pani Przewodnicząca otworzyła nadzwyczajną sesję Rady Miejskiej i powitała kolejno: Panie i Panów Radnych, Z-cę Burmistrza – Czesława Krzysztonia, Panią Sekretarz Gminy Magdalенę

Kolasa, Panią Skarbnik Monikę Machulak, Radcę Prawnego- Pana Eugeniusza Kiskę, pracowników Urzędu Miejskiego z referatu Architektury i Nieruchomości, tj. Pana Kierownika Waldemara Futę i Pana Krzysztofa Zbiżka – Starszy specjalista ds. Architektury i Planowania Przestrzennego oraz pracowników merytorycznie związani z porządkiem obrad.

Na podstawie listy obecności, Rady stwierdziła, że w sesji uczestniczy 15 radnych, co stanowi quorum do podejmowania prawomocnych uchwał. Radni potwierdzili również obecność elektronicznie.

Pani Przewodnicząca poinformowała, że jedynym punktem obrad jest uchwała dotycząca lokalizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Pawła II, Wiejskiej i Ojca Pio, która zostanie zaprezentowana przed podjęciem decyzji.

2. Podjęcie uchwał:

- 1) uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu w Janowie Lubelskim przy ul. Jana Pawła II, ul. Wiejskiej i ul. Ojca Pio.

Pan Waldemar Futa wraz z Panem Krzysztofem Zbiżkiem przedstawili w formie multimedialnej projekt uchwały przygotowanej w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej, która reguluje ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w ramach SIM, spółki z o.o., w której gmina jest udziałowcem. Wyjaśnił, że ze względu na wymogi ustawy – m.in. obowiązek zapewnienia 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie – inwestycja nie może zostać zrealizowana wyłącznie na działce już wniesionej aportem przez gminę.

Konieczne będzie wydzielenie i wniesienie kolejnej działki, o co Burmistrz wystąpi w dalszym etapie. Początkowo planowano budowę 60 mieszkań, jednak z uwagi na ograniczenia terenowe i konieczność spełnienia wskaźników parkingowych liczba lokali zostanie zmniejszona do około 50. Inwestycja nie obejmuje tzw. inwestycji towarzyszącej, która mogłaby dotyczyć realizacji dodatkowych zadań gminnych.

Podkreślił, że teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje funkcję usługową, dlatego realizacja budownictwa mieszkaniowego możliwa jest wyłącznie w trybie specustawy. Uchwała nie jest aktem prawa miejscowego, ale po publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa stanie się dokumentem obowiązującym i niezbędnym do dalszych prac projektowych oraz do uzyskania pozwolenia na budowę. W treści uchwały ujęto tzw. „widełki”, ponieważ szczegóły – m.in. liczba mieszkań – mogą jeszcze ulec zmianie na etapie projektu technicznego.

Pan Waldemar szczegółowo omówił projekt inwestycji mieszkaniowej w ramach SIM, podkreślając, że:

- Liczba mieszkań wyniesie de facto około 50, mieszkania będą zróżnicowane: dwupokojowe (ok. 40 m²), trzypokojowe (49–67 m²), w tym 2 mieszkania dla osób z niepełnosprawnościami.

- Powierzchnia działek: Simoska – 38 arów, gminna – 11,5 ara.
- Budynek będzie miał 5 kondygnacji (16,5 m wysokości), kondygnacja podziemna nie będzie parkingowa – wszystkie miejsca parkingowe będą naziemne (70 miejsc, w tym dla osób niepełnosprawnych), przewidziano też teren biologicznie czynny oraz przestrzeń rekreacyjną i zieloną.
- Zabudowa musi być dopasowana do okolicznej architektury – nie wyższa niż sąsiednie budynki.
- Infrastruktura techniczna: przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne z działki przedszkola, ogrzewanie indywidualne – piece gazowe, woda opadowa zagospodarowana w podziemnym zbiorniku rozsądzającym.
- Budynek dwusegmentowy, z dwiema klatkami, winda dla wszystkich kondygnacji, mieszkania rozplanowane symetrycznie; piąta kondygnacja mieści piece gazowe.
- Lokalizacja: inwestycja w obrębie wskazanym uchwałą, z zachowaniem odległości od istniejących obiektów (kościół, przedszkole), wizualnie dopasowana do okolicy.
- Projekt uwzględnia wymagania specustawy – m.in. szerokość drogi wewnętrznej 6 m, dwa zjazdy (ul. Wiejska i Ojca Pio), miejsca parkingowe niezależnie od inwestycji gminnej.
- Harmonogram przewiduje przygotowanie projektu i pozwolenia na budowę jeszcze w tym roku, przy czym w trakcie realizacji mogą nastąpić niewielkie zmiany w liczbie mieszkań.

Radny Tomasz Kaproń - zapytał, dlaczego w projekcie inwestycji zrezygnowano z garaży podziemnych?

Pan Waldemar Futa- odpowiedział, że powodem są koszty: Parking podziemny znacząco podniósłby koszt inwestycji (o ok. 1/3) oraz wymagałby skomplikowanego rozwiązania dla komórek lokatorskich, dlatego zdecydowano się na parkingi naziemne.

Pan Waldemar omówił kwestie finansowe i harmonogram realizacji inwestycji:

- Standard mieszkań: Mieszkania SIM są przeznaczone pod wynajem, z możliwością wykupu po 15 latach. Będą wyposażone „na biało” – instalacje, elektryczna kuchnia, łazienka z wanną, inne podstawowe wyposażenie.
- Harmonogram: Pozwolenie na budowę planowane do końca roku, przetarg w 2027 r., realizacja i zasiedlenia prawdopodobnie w pierwszym półroczu 2028 r.
- Finansowanie: Ważne jest uzyskanie kredytu w ramach PFR (dwie tury naborów – wiosna i jesień).
- Najemcy: Gmina jako udziałowiec SIM będzie odpowiedzialna za wyłonienie najemców. Lista będzie tworzona według kryteriów ustawowych i dodatkowych kryteriów lokalnych (m.in. osoby niepełnosprawne, mieszkańcy Janowa, młode osoby). Preselekcja jeszcze nie jest prowadzona – nabór rozpocznie się po zatwierdzeniu inwestycji i spełnieniu formalności.

- Popyt: Spodziewane duże zainteresowanie, nawet z innych gmin, potencjalnie większe niż liczba mieszkań (50).

Wiceprzewodniczący Rady K. Kurasiewicz- zapytał, czy zmniejszenie liczby mieszkań o 10 wynika z ograniczonej powierzchni działki i konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych?

Pan Waldemar Futa- wyjaśnił, że zmniejszenie liczby mieszkań o 10 nie wynika wyłącznie z potrzeby miejsc parkingowych, lecz z ograniczeń powierzchni działki. Według oceny urbanistów, teren przeznaczony pod zabudowę jest zbyt mały, by zmieścić pierwotnie planowane 60 mieszkań.

Pani Przewodnicząca - zaznaczyła, że mieszkania nie są duże – wśród nich jest 24 trzypokojowych lokali.

Pan Waldemar- odpowiedział, że początkowo planowano jeszcze mniejsze mieszkania, ale zdecydowano się na większe, ponieważ doświadczenia SIM pokazują, że większe mieszkania cieszą się większym zainteresowaniem. Obecnie przewidziano 50 lokali.

Radny Marian Grzegórski- zapytał, czy budynek będzie zlokalizowany przy ulicy Wiejskiej?

Pan Waldemar Futa- odpowiedział, że obecnie budynek lokalizowany jest przy ulicach Jana Pawła II, Wiejskiej i Ojca Pio, przy czym jest to oznaczenie wstępne i prowizoryczne.

Radny Marian Grzegórski- zwrócił uwagę, że ponad trzy lata temu ustalono nazwę ulicy Ojca Pio, ale obecnie działka pod inwestycję nie ma adresu. Zasugerował, aby formalnie przedłużyć nazwę ulicy, tak aby przy przyszłej zabudowie nie brakowało jej w dokumentach.

Pan Waldemar Futa- odpowiedział, że formalne nadanie adresu nie jest teraz konieczne – przy sprzedaży lub wynajmie mieszkań adres będzie uwzględniony, a wcześniej mogą funkcjonować adresy prowizoryczne.

Radny Marian Grzegórski- zwrócił uwagę, że obecnie wszystkie adresy w okolicy przypisane są do ulicy Wiejskiej, natomiast działka pod nową inwestycję nie ma jeszcze przypisanego adresu.

Przewodnicząca Rady- wyjaśniła, że w uchwale określono, że inwestycja będzie przy trzech ulicach: Jana Pawła II, Wiejskiej i Ojca Pio.

Pan Waldemar Futa- wyjaśnił, że przedszkole znajduje się przy ulicy Jana Pawła II, a przy intensywnej zabudowie wielorodzinnej nie zawsze jest oczywiste, która ulica jest główna. Dodał, że działka inwestycyjna znajduje się ponad 100 m od ulicy Jana Pawła.

Radny Marian Grzegórski- zasugerował, aby już teraz uregulować kwestię adresu i ulicy, żeby w przyszłości nie pojawiły się problemy lub opóźnienia.

Pan Waldemar Futa- odpowiedział, że przyjął sugestię radnego i przekaze ją Burmistrzowi. Wyjaśnił, że trzeba dokładnie określić, gdzie ulica Ojca Pio się zaczyna i kończy, a jeśli blok będzie tam zlokalizowany, to możliwe będzie przypisanie mu adresu właśnie do tej ulicy.

Radny Marian Grzegórski- zgłosił wniosek, aby pan Waldemar przygotował dokumenty formalizujące przedłużenie ulicy Ojca Pio.

Pan Waldemar Futa- odpowiedział, że ulica Ojca Pio zostanie przedłużona po omówieniu z Panem Burmistrzem i osobiście popiera tę decyzję, podkreślając zasługi patrona.

Radny Tomasz Kaproń - zapytał, czy inwestycja nie mogła zostać pierwotnie zaprojektowana na 60 mieszkań z parkingami podziemnymi, tak aby zachować standardy nowoczesnej zabudowy, mimo że koszty byłyby wyższe.

Pan Waldemar Futa- odpowiedział, że decyzja o 50 mieszkaniach i rezygnacji z parkingów podziemnych nie leżała wyłącznie w jego gestii. Projekt powstał w ramach spotkań i ustaleń z projektantami, prezesem oraz Burmistrzem. Głównym powodem zmniejszenia liczby mieszkań i rezygnacji z garaży podziemnych były wysokie koszty inwestycji związane z dużą liczbą miejsc parkingowych. Pan Waldemar dodał, że sam był początkowo zaskoczony pierwszą koncepcją 50 mieszkań, ale projektanci wyjaśnili, że taka liczba jest optymalna przy obecnych uwarunkowaniach, w tym braku parkingów podziemnych.

Pani Przewodnicząca- zapytała, czy zwiększenie liczby mieszkań oznaczałoby konieczność wybudowania większego bloku?

Pan Waldemar Futa- odpowiedział, że zwiększenie liczby mieszkań wymagałoby wyższego budynku, jednak ustawa ogranicza wysokość zabudowy – standardowo do 4 kondygnacji, a maksymalnie do 5, jeśli w promieniu 500 m znajdują się wyższe budynki. W tym przypadku budynek zaplanowano na 5 kondygnacji.

Radny Tomasz Kaproń- zapytał, ile mieszkań przewidywał architekt w swojej pierwotnej koncepcji?

Pan Waldemar Futa- odpowiedział, że pierwotna koncepcja janowskiego architekta przewidywała 60 mieszkań z parkingami podziemnymi, co wymagałoby również większego terenu gminnego niż obecnie dostępne 11,5 ara (cała działka to 38 arów). Wyjaśnił, również, że pierwotny projekt zakładał zabudowę od ulicy Wiejskiej i wykorzystanie większej liczby mieszkań SIM, ale ograniczenia terenowe, potrzeby parkingów, drogi i pobliskiego przedszkola uniemożliwiły realizację pełnej koncepcji. Ostatecznie, według Burmistrza i analizy warunków, 50 mieszkań uznano za optymalną liczbę.

Z-ca Burmistrza Czesław Krzysztoń- wyjaśnił, że po długim zastanowieniu nad liczbą mieszkań zdecydowano się zrezygnować z parkingów podziemnych, aby inwestycja była bardziej dostępna finansowo dla większej liczby osób, mimo że w okolicy realizowane są już bloki prywatne z garażami podziemnymi.

Radny Tomasz Kaproń - zwrócił uwagę, że trudno mu zrozumieć, iż koszt inwestycji wzrośnie o jedną trzecią, skoro wszystkie 5 kondygnacji budynku pozostaje, a podziemne miejsca parkingowe zostałyby zastąpione przez komórki lokatorskie. Zapytał, jakiego rodzaju budowa wymagałaby takiego wzrostu kosztów?

Z-ca Burmistrza Czesław Krzysztoń- odpowiedział, że nie jest specjalistą w budownictwie, dlatego polega na informacjach przekazywanych przez osoby z doświadczeniem w branży, które wiedzą, jakie koszty są realne.

Radny Marian Grzegórski- dodał, że należy uwzględnić ryzyko pustostanów, jeśli mieszkań będzie za dużo, zwłaszcza że w okolicy budowane są już trzy bloki i nie wiadomo, czy tylu ludzi się tam osiedli.

Pan Waldemar Futa- przypomniał, że idea mieszkań SIM polega na promowaniu wynajmu zamiast własności, co jest próbą zmiany mentalności – w wielu krajach ludzie częściej mieszkają w mieszkaniach wynajmowanych niż we własnych.

Pan Waldemar wyjaśnił również, że pierwotnie przewidywano możliwość dojścia do własności mieszkań, ale obecnie wszyscy najemcy płacą tę samą stawkę, a po 15 latach dopiero będzie możliwość wykupu, choć szczegóły mogą się jeszcze zmienić. Poinformował, że gmina otrzymała dwie transze z funduszu – prawie 5 mln zł, co nakłada obowiązek odpowiedzialnego gospodarowania środkami i unikania błędów inwestycyjnych. Podkreślił, że celem jest realizacja obecnego projektu 50 mieszkań w ciągu 3 lat, a w przyszłości gmina będzie poszukiwać kolejnych terenów dla SIM.

Wiceprzewodniczący Rady K. Kurasiewicz- zapytał, czy w innych powiatach Województwa Lubelskiego, gdzie spółka wybudowała mieszkania, projekt przewiduje parkingi podziemne, tak jak w planowanej inwestycji w Janowie. Dodał, że potrzebne są takie informacje, ponieważ w innych miejscowościach spółka planuje budowę z garażami podziemnymi.

Pan Krzysztof Zbiżek- zaznaczył, że ustalone w ustawie standardy urbanistyczne są obowiązkowe i nie można ich naruszyć. To właśnie dlatego uchwałę przesunięto na następną sesję – zapisy są bardzo precyzyjne i rygorystycznie przestrzegane. Wyjaśnił, że przy 60 mieszkaniach konieczne byłoby ok. 15 dodatkowych miejsc parkingowych, co zajmowałoby dużo powierzchni. Ze względu na ograniczenia działki (do 50 arów) oraz wymogi urbanistyczne, środowiskowe i dostępności dla niepełnosprawnych, projektanci zdecydowali się ograniczyć liczbę mieszkań do 50 i wykorzystać parkingi naziemne. Garaże podziemne nie są planowane, ponieważ podniosłyby koszty, a celem jest zapewnienie mieszkań dostępnych finansowo dla osób średnio zamożnych.

Przewodnicząca Rady- wyjaśniła, że mieszkania są przeznaczone dla osób i rodzin o średnich dochodach, które nie mogą zaciągnąć kredytu i wynajmują stancje. Osoby z wyższymi dochodami mogą kupić mieszkanie u dewelopera, natomiast tutaj oferowane są mieszkania pośrednie pod względem wielkości i kosztów.

Wiceprzewodniczący Rady- podkreślił, że mieszkania są skierowane do młodych małżeństw pracujących w Janowie, które zostawiają swoje dochody w gminie. Celem jest wspieranie rozwoju młodych ludzi, a nie tworzenie mieszkań socjalnych.

Pan Waldemar Futa- mieszkania mają być alternatywą dla deweloperskich, dobrze zaprojektowane i stosunkowo tanie, choć ostateczna cena zależy będzie od przetargu.

Wiceprzewodniczący K. Kurasiewicz- zapytał o tereny wokół inwestycji, wskazując, że część działki przeznaczona jest na tereny zielone, a w kierunku ul. Jana Pawła i kościoła pozostają jedynie możliwe tereny pod parkingi.

Pan Waldemar Futa- odpowiedział, że obecnie obowiązuje plan ogólny, i dopiero po jego zmianie oraz decyzjach gminy będzie możliwe zagospodarowanie tych terenów pod zabudowę.

Z-ca Burmistrza Czesław Krzysztoń- zaznaczył, że w Janowie jest wiele innych miejsc pod zabudowę, więc nie trzeba lokalizować inwestycji przed kościołem. Zapowiedział też, że w planach ogólnych będą zabezpieczane tereny pod zabudowę wielorodzinną, aby sprostać przyszłym potrzebom mieszkaniowym związanym z napływem nowych mieszkańców i zakładów pracy.

Wiceprzewodniczący K. Kurasiewicz- zwrócił uwagę, że choć w Janowie jest dużo terenu, w miejscu zaplanowanego bloku działka jest za mała, aby zmieścić 60 mieszkań. Przekroczenie pół hektara wymagałoby uzyskania decyzji środowiskowej.

Pan Krzysztof Zbiżek- przypomniał, że ustawa przewiduje wysokie standardy, w tym 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny.

Pan Waldemar Futa- wyjaśnił, że spółdzielnia złożyła wniosek o podział działki, ponieważ deweloperzy są zainteresowani budową bloków. Z jednej strony istnieje obawa o ewentualne pustostany, ale z punktu widzenia gminy zabudowa wielorodzinna jest korzystniejsza kosztowo, szczególnie jeśli chodzi o uzbrojenie terenów.

Nie było więcej pytań do uchwały.

Głosowanie w sprawie:

uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu w Janowie Lubelskim przy ul. Jana Pawła II, ul. Wiejskiej i ul. Ojca Pio.

Wyniki głosowania:

ZA: 14, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 1, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 0

Wyniki imienne:

ZA (14) Andrzej Czaja, Bożena Czajkowska, Grzegorz Flis, Marek Flis, Marian Grzegórski, Grzegorz Jargiło, Robert Kamiński, Krzysztof Kurasiewicz, Grażyna Kuśmierczyk, Andrzej Łukasik, Anna Mazur, Łukasz Piecyk, Marcin Pyz, Agnieszka Skubik

Wstrzymuję się (1): Tomasz Kaproń

Uchwała nr XIX/167/25 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu w Janowie Lubelskim przy ul. Jana Pawła II, ul. Wiejskiej i ul. Ojca Pio- została podjęta.

3. Zamknięcie obrad.

Przewodnicząca Rady podziękowała wszystkim za udział w obradach i zamknęła XIX, nadzwyczajną sesję Rady Miejskiej IX kadencji.

Protokołowała


Anna Kotuła

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Janowie Lubelskim

Bożena Czajkowska