Wojewódzki
Urząd
Ochrony
Zabytków
w Lublinie

Urząd Gminy Wojciechów
WPŁYNĘŁO
16 -10- 2026
L.dz. 8479/26
Zał. ____ Podpis ____

Wójt Gminy Wojciechów
Wojciechów 5
24-204 Wojciechów

Nasz znak:
IN.5150.47.1.2026.PSS4

Data:
2026.10.15

Sprawa: ponowna opinia dot. planu ogólnego

Obiekt: Gmina Wojciechów

W związku z wnioskiem Wójta Gminy Wojciechów znak: INR.6720.1-36.2026.NK z 17.09.2026 r. w sprawie ponownego udostępnienia (po raz drugi) do opiniowania oraz uzgodnień projektu planu ogólnego Gminy Wojciechów – Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków działając zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538) przedstawia następujące stanowisko.

Organ ochrony zabytków pismem własnym znak: IN.5150.47.1.2026.PSS2 z 29.06.2026 r. negatywnie zaopiniował przekazany do tut. urzędu w dniu 12.06.2026 r. przedmiotowy materiał planistyczny oraz określił uwagi konserwatorskie dotyczące przede wszystkim przyjętych parametrów i wskaźników zabudowy dla obiektów i obszarów zabytkowych oraz ich najbliższego sąsiedztwa. Jednocześnie wskazał na konieczność skorygowania dodatkowych profili funkcjonalnych, wykluczenia poszczególnych stref uzupełnienia zabudowy, skorygowania zasięgu strefy funkcjonalnej obejmującej teren kościoła paraf. pw. św. Teodora, otaczającego go drzewostanu, ogrodzenia z bramkami oraz dzwonnicy w Wojciechowie, wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/124 (zgodnie z zasięgiem ochrony konserwatorskiej), a także wprowadzenia strefy cmentarzy dla cmentarza wojennego (miejsca masowego mordu mieszkańców wsi) z II wojny światowej w Szczuczkach, figurującego w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanego do rejestru zabytków, wraz z otaczającym go terenem ekspozycji.

Po zapoznaniu się z przedstawionym opracowaniem planistycznym stwierdza się, że nie wszystkie z zawartych w ww. piśmie uwag konserwatorskich została uwzględniona. Tym samym Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków ponownie wskazuje na konieczność dokonania korekt ustaleń planistycznych w następującym zakresie:

1. strefa usługowa oznaczona symbolem 13SU (stanowiąca teren kościoła paraf. pw. św. Teodora, otaczającego go drzewostanu, ogrodzenia z bramkami oraz dzwonnicy w Wojciechowie, wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/124):
   - należy ograniczyć maksymalną nadziemną intensywność zabudowy do 0,1,
2. strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową oznaczona symbolem 245SZ (stanowiąca bezpośrednie sąsiedztwo kościoła paraf. pw. św. Teodora w Wojciechowie):
   - należy ograniczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy do 13%,
   - z uwagi na konieczność dokonania korekty ww. wskaźnika należy odpowiednio dostosować maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
3. strefa usługowa oznaczona symbolem 5SU (stanowiąca teren zespołu d. zamku - tzw. Wieży Ariańskiej w Wojciechowie, wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/308, w obrębie której usytuowana jest ww. wieża):
   - należy ograniczyć maksymalną nadziemną wysokość zabudowy do 0,6,
4. strefa zieleni i rekreacji oznaczona symbolem 1SN (stanowiąca teren zespołu d. zamku - tzw. Wieży Ariańskiej w Wojciechowie):
   - z profilu dodatkowego należy wykluczyć teren lasu.

W odniesieniu do powyższego należy wyjaśnić, że wprowadzono błędne wskaźniki urbanistyczne dla strefy usługowej oznaczonej symbolem 13SU (stanowiącej teren kościoła paraf. pw. św. Teodora, otaczającego go drzewostanu, ogrodzenia z bramkami oraz dzwonnicy w Wojciechowie, wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/124) oraz strefy usługowej oznaczonej symbolem 5SU (obejmującej teren zespołu d. zamku - tzw. Wieży Ariańskiej w Wojciechowie, wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/308, w obrębie której usytuowana jest ww. wieża) w kontekście przeskalowanych parametrów maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, niezgodnego ze stanem istniejącym. Dlatego też zasadne jest ich stosowne ograniczenie zgodnie z zawartymi w niniejszym piśmie uwagami, w celu zachowania maksymalnej ochrony dziejowo wykształconych przestrzeni o wysokich wartościach kulturowych, architektonicznych, naukowych i dokumentacyjnych.

Niezbędne jest również ograniczenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy przyjętego dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem 245SZ (usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie kościoła paraf. pw. św. Teodora w Wojciechowie). Wskazuje się, iż obecnie zaproponowane 20% maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – umożliwi na wprowadzenie w granicach omawianego terenu nowej zabudowy o powierzchni ok. 450 m^2, tym samym dopuszczając dalszą intensyfikację zabudowy w otoczeniu zabytkowego założenia sakralnego. Podkreślenia wymaga fakt, że budynek kościoła stanowi przykład ludowej architektury sakralnej wzniesionej w I poł. XVIII r., będącej cennym elementem dziedzictwa kulturowego gminy. W związku z tym należy przypomnieć, iż nadrzędną zasadą zagospodarowania historycznych obszarów objętych ochroną konserwatorską winno być nie tylko maksymalne zachowania substancji zabytkowej, w tym również zagwarantowanie właściwej ekspozycji w otaczającym krajobrazie. Tym samym LWKZ podtrzymuje swoje stanowisko w sprawie oraz wskazuje, że niezbędne jest dostosowanie omawianego wskaźnika urbanistycznego w nawiązaniu do stanu istniejącego, tj. do 13%. Niniejsze zagwarantuje właściwą ochronę oraz percepcję w przestrzeni przedmiotowemu zabytkowi nieruchomemu, a także zminimalizuje również ryzyko zaburzenia historycznego charakteru miejsca i zmniejszenia jego walorów estetycznych, jednocześnie wykluczając powstanie dodatkowych obiektów budowlanych o znacznej kubaturze.

Odmienny przypadek stanowi konieczność wykluczenia terenu lasu z profilu dodatkowego strefy zieleni i rekreacji oznaczonej symbolem 1SN (obejmującej teren zespołu d. zamku w Wojciechowie), z uwagi na charakter miejsca (w tym jego historyczną funkcję) oraz odmienne przeznaczenie niniejszego terenu w ewidencji gruntów.

Niezależnie od powyższego LWKZ stwierdza, iż w większości nie uwzględniono uwag konserwatorskich dotyczących uzasadnienia przedłożonego projektu planu ogólnego. W związku z tutejszy urząd zastrzega, że wymagane będzie naniesienie stosownych korekt podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy.

mgr inż. arch. Klaudia Zarzycka - Goliszek

Z-ca Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

/kwalifikowany podpis elektroniczny/

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a

Pismo zostało wydane w postaci elektronicznej i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
Integralną częścią pisma jest potwierdzenie weryfikacji podpisu elektronicznego wraz z identyfikatorem pisma wydanym przez system teleinformatyczny za pomocą którego pismo zostało wysłane.
130b

ul. Archidiakońska 4
20-113 Lublin
tel./fax: 81 532 90 35
tel.: 815325937
www.gov.pl/web/wuoz-w-lublinie
e-mail: info@wkz.lublin.pl
ePUAP: /WUOZL/SkrytkaESP
e-doręczenia: AE:PL-24680-17436-BDVJH-17