



Znak: Z-III.5150.12.1.2025.EB2

Data: 13 lutego 2026 r.

**Sprawa:** opinia projektu planu ogólnego

**Obiekt:** Gmina Adamów

W związku z wnioskiem Wójta Gminy Adamów z dnia 14 stycznia 2026 r. znak: IR 6721.4.2026 w sprawie zaopiniowania projektu Planu Ogólnego Gminy Adamów (opracowany na podstawie podjętej przez Radę Gminy Adamów Uchwały Nr LVI/419/2024 z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Adamów) – Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków działając na podstawie art. 4 pkt 6, art. 7 pkt 4, art. 18, art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 13b pkt 3j, art. 13i ust. 3 pkt 5a, art. 24 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), przesyła poniższe stanowisko.

W obrębie granic administracyjnych przedmiotowej gminy występują obszary istotne dla ochrony i prawidłowej opieki nad zabytkami. Na terenach 72SJ, 30SU, 2SO, 30SZ, 70SJ, 9SP i 69SJ znajduje się zespół dworski w Adamowie, składający się z dworu, parku, owczarni wraz z zielenią towarzyszącą dawnej zabudowie folwarcznej oraz aleją dojazdową, wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1476; na terenach 41SU i 2SO znajduje się młyn wodny w Bondyrzu na rzece Wieprz, wpisany wraz z kołem podsiębiernym i wyposażeniem mechanicznym oraz jazem, mostem i ciekim wodnym do rejestru zabytków pod nr A/1457; na terenie 26SU znajduje się kościół filialny rzymskokatolicki pw. św. Stanisława Biskupa (d. cerkiew prawosławna) w Potoczku, wpisany wraz z wyposażeniem wnętrza, dzwonnica drewniana, drzewostanem i cmentarzem kościelnym do rejestru zabytków pod nr A/1516; na terenie 136SZ znajduje się kościół filialny rzymskokatolicki pw. Zwiastowania NMP (d. cerkiew prawosławna) w Szewni Dolnej, wpisany wraz z wyposażeniem wnętrza, drzewostanem i cmentarzem kościelnym do rejestru zabytków pod nr A/1517.

Istotnych korekt wymagają także obszary, na których usytuowane są zabytki zaewidencjonowane w wojewódzkiej ewidencji zabytków i w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Adamów, a także objęte ochroną na podstawie ustaleń planu miejscowego. Takie zabytki (bez odnoszenia się do zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych), usytuowane są m.in. na obszarach stref planistycznych oznaczonych obecnie symbolami: na terenie 145SZ znajduje się studnia „Kryzysówka” w Adamowie; na terenie 1SR znajduje się młyn drewniany w Bondyrzu; na terenie 2SU znajduje się kościół parafialny pw. Opatrzności Bożej w Bondyrzu; na terenie 1SC znajduje się cmentarz parafialny w Bondyrzu; na terenie 3SC znajduje się cmentarz prawosławny w Potoczku; na terenie 4SC znajduje się cmentarz parafialny (dawny prawosławny) w Potoczku; na terenie 21SU znajduje się kościół parafialny pw. Przemienienia Pańskiego w Suchowoli; na terenie 3SO znajduje się cmentarz prawosławny w Suchowoli; na terenie 2SC znajduje się cmentarz parafialny w Suchowoli; na terenie 2SO znajduje się cmentarz prawosławny w Szewni

Dolnej; na terenie 11SU znajduje się dwór drewniany w Szewni Górnej; na terenie 93SZ znajduje się dawna szkoła w Rachodoszczach.

Zgodnie ze stanowiskiem konserwatorskim, przyjęte w planie ogólnym ustalenia dotyczące wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą kolidować z ochroną obiektów i obszarów zabytkowych. Jednocześnie winny tworzyć harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania przestrzenne i wymagania funkcjonalne, a także przyczyniać się do zachowania i utrzymania zabytków w niezmienionej formie i strukturze, a zagospodarowanie najbliższego ich otoczenia nie może pogarszać walorów przestrzennych, krajobrazowych i widokowych.

Po zapoznaniu się z przedstawionym materiałem planistycznym stwierdza się, że nie spełnia on uwarunkowań konserwatorskich w zakresie zagwarantowania właściwej ochrony zabytków znajdujących się na terenie Gminy Adamów, przede wszystkim w odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków. Tym samym Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazuje na konieczność dokonania korekt ustaleń planistycznych w następującym zakresie:

- a) dla obszarów oznaczonych symbolami **3SC, 4SC**:
  - ustalić wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- b) dla obszaru oznaczonego symbolem **2SC**:
  - podzielić w drodze wyznaczenia odrębnej strefy planistycznej teren cmentarza parafialnego w Suchowoli w granicach ochrony konserwatorskiej;
- c) dla obszaru oznaczonego symbolem **30SU** (zespół dworski w Adamowie):
  - podzielić w drodze wyznaczenia odrębnej strefy planistycznej teren przy budynku owczarni w granicach ochrony konserwatorskiej;
  - ustalić wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy: 7,0 m;
- d) dla obszarów oznaczonych symbolami **70SJ, 9SP, 30SZ, 69SJ**:
  - podzielić w drodze wyznaczenia odrębnej strefy planistycznej teren zieleni towarzyszącej dawnej zabudowie folwarcznej oraz aleję dojazdową w granicach ochrony konserwatorskiej;
  - zmienić strefę planistyczną na strefę zieleni i rekreacji lub strefę otwartą wraz z wyznaczeniem nowego, odmiennego profilu funkcjonalnego;
  - dla nowowydzielonej strefy wprowadzić zakaz zabudowy;
- e) dla obszaru oznaczonego symbolem **2SO**:
  - podzielić w drodze wyznaczenia odrębnej strefy planistycznej obszar parku w zespole dworskim w Adamowie, w granicach ochrony konserwatorskiej;
  - zmienić strefę planistyczną na strefę zieleni i rekreacji wraz z wyznaczeniem nowego, odmiennego profilu funkcjonalnego;
  - dla nowowydzielonej strefy ustalić wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
  - podzielić w drodze wyznaczenia odrębnej strefy planistycznej teren otoczenia młyna wodnego w Bondyrzu, zgodnie z granicą wpisu do rejestru zabytków;
  - włączyć wyznaczoną strefę do strefy 41SU, po korekcie jej granic;

- podzielić w drodze wyznaczenia odrębną strefę planistyczną teren cmentarza prawosławnego w Szewni Dolnej;
  - zmienić strefę planistyczną na strefę cmentarzy wraz z wyznaczeniem nowego, odmiennego profilu funkcjonalnego;
  - dla nowowydzielonej strefy ustalić wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- f) dla obszaru oznaczonego symbolem **3SO**:
- podzielić w drodze wyznaczenia odrębną strefę planistyczną teren cmentarza prawosławnego w Suchowoli;
  - zmienić strefę planistyczną na strefę cmentarzy wraz z wyznaczeniem nowego, odmiennego profilu funkcjonalnego;
  - dla nowowydzielonej strefy ustalić wskaźniki: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- g) dla obszaru oznaczonego symbolem **41SU**:
- zmienić granice strefy zgodnie z granicą wpisu młyna w Bondyrzu do rejestru zabytków, poprzez włączenie części strefy 2SO;
  - dla strefy po korekcie granic ustalić wskaźniki: maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 30%, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- h) dla obszaru oznaczonego symbolem **1SR**:
- podzielić w drodze wyznaczenia odrębną strefę planistyczną teren młyna drewnianego w Bondyrzu;
  - dla nowowydzielonej strefy z dodatkowego profilu funkcjonalnego usunąć „teren elektrowni słonecznej”;
- i) dla obszaru oznaczonego symbolem **25SU** (kościół pw. Opatrzności Bożej w Bondyrzu):
- ustalić wskaźniki: maksymalnej wysokości zabudowy: zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 25%, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- j) dla obszaru oznaczonego symbolem **26SU** (kościół filialny pw. św. Stanisława Biskupa w Potoczku):
- ustalić wskaźniki: maksymalnej wysokości zabudowy: 15,0 m, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 30%, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- k) dla obszaru oznaczonego symbolem **21SU** (kościół pw. Przemienienia Pańskiego w Suchowoli):
- ustalić wskaźniki: maksymalnej wysokości zabudowy: zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- l) dla obszaru oznaczonego symbolem **136SZ** (kościół filialny pw. Zwiastowania NMP w Szewni Dolnej):
- podzielić w drodze wyznaczenia odrębną strefę planistyczną obszar kościoła w Szewni Dolnej, w granicach ochrony konserwatorskiej;
  - zmienić strefę planistyczną na strefę usługową wraz z wyznaczeniem nowego, odmiennego profilu funkcjonalnego;

- ustalić wskaźniki: maksymalnej wysokości zabudowy: 15,0 m, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 30%, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- m) dla obszaru oznaczonego symbolem **11SU** (dwór drewniany w Szewni Górnej):
- ustalić wskaźniki: maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 40%, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

W nawiązaniu do powyższego należy wyjaśnić, że uwagi konserwatorskie dotyczą przede wszystkim przyjętych w projekcie planu ogólnego parametrów i wskaźniki zabudowy przyjętych dla obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską – dających możliwość wprowadzenia znacznych przekształceń w ich obrębie. W opinii LWKZ ustalenia planistyczne w powyższym zakresie zostały opracowane z pominięciem istotnych uwarunkowań dotyczących ich ochrony, bez dokładnej analizy uwarunkowań historycznych oraz istniejącego stanu zagospodarowania i analizy terenowej.

Należy zaznaczyć, że istotne dla ochrony obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Adamów jest świadome i odpowiednie kreowanie przestrzeni sąsiadujących. Respektowanie ustaleń wypracowanych na poziomie opiniowania i uzgadniania nowych i zmienianych planów miejscowych jest bardzo istotne, szczególnie z punktu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w której ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są jedną z form ochrony zabytków. Ustalenia planu ogólnego nie mogą pogarszać standardów szeroko rozumianej ochrony zabytków, wypracowanej na przestrzeni lat w różnych opracowaniach. Ponadto LWKZ zwraca uwagę, że powyżej wskazane zastrzeżenia dotyczą również wielu stref funkcjonalnych stanowiących bezpośrednie sąsiedztwo zabytków. Zaproponowany obecnie sposób zagospodarowania poszczególnych stref nie gwarantuje odpowiedniego zagospodarowania i eksponowania historycznych obiektów i obszarów. W wielu przypadkach daje wręcz możliwość wprowadzania współczesnych elementów oraz dominat, stwarzających barierę widokową. W związku z tym należy dokonać korekty przyjętych ustaleń planistycznych zgodnie z warunkami niniejszego postanowienia co stanowić będzie podstawę do dokonania uzgodnienia przez organ ochrony zabytków.

Korekty wskaźników wymaga minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wymagają tereny cmentarzy zlokalizowanych w Potoczku, nawiązujących do obecnego zagospodarowania terenu (3SC, 4SC). Ponadto należy wydzielić odrębne strefy planistyczne dla terenów cmentarzy ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj. cmentarza parafialnego w Suchowoli (2SC) w granicach ochrony konserwatorskiej, cmentarza prawosławnego w Szewni Dolnej (2SO) oraz teren cmentarza prawosławnego w Suchowoli (3SO), wraz z określeniem wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nawiązujących do obecnego zagospodarowania terenu. Skuteczna ochrona zespołu dworskiego w Adamowie wymaga wydzielenia poszczególnych elementów wpisanych do rejestru zabytków: parku (2SO), otoczenia dawnej owczarni (30SU), zieleni towarzysząca dawnej zabudowie folwarcznej i aleja dojazdowa (70SJ, 9SP, 30SZ, 69SJ), wraz z korektą wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Należy skorygować granice strefy 41SU na której znajduje się młyn wodny w Bondyrzu, wpisany do rejestru zabytków, m.in. poprzez włączenie części strefy 2SO oraz

wprowadzić korektę wskaźników maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na ochronę konserwatorską młyna w Bondyrzu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zakazuje się w jego bezpośrednim otoczeniu lokalizowania elektrowni słonecznych. Korekty wskaźników maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wymagają kościół w Bondyrzu (25SU), kościół w Potoczku (26SU), kościół w Suchowoli (21SU) oraz drewniany dwór w Szewni Górnej (11SU), zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu. Teren kościoła w Szewni Dolnej wymaga wydzielenia odrębnej strefy planistycznej wraz ze zmianą strefy planistycznej i określeniem wskaźników maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nawiązujących do obecnego zagospodarowania terenu.

Bez względu na powyższe LWKZ zwraca uwagę, że w niepodlegającym uzgodnieniu uzasadnieniu nie zostały w części tekstowej i graficznej oznaczone następujące obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- studnia „Kryzysówka” w Adamowie (dz. nr ewid. 104/1),
- młyn drewniany w Bondyrzu (dz. nr ewid. 2052, 2053),
- kościół parafialny pw. Opatrzności Bożej w Bondyrzu (dz. nr ewid. 1341),
- cmentarz parafialny w Bondyrzu (dz. nr ewid. 1704/2),
- kościół parafialny pw. Przemienienia Pańskiego w Suchowoli (dz. nr ewid. 2962),
- dwór drewniany w Szewni Górnej (dz. nr ewid. 296/4).

Zalecane jest zaznaczenie na załączniku graficznym stanowisk archeologicznych zgodnie z zakresem ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków: AZP 91-87/7, AZP 91-87/24, AZP 91-87/19, AZP 91-87/1, AZP 91-87/3, AZP 91-87/2, AZP 91-87/17, AZP 91-87/16, AZP 91-87/39, AZP 91-87/8, AZP 91-87/21. Stanowisko archeologiczne AZP 91-87/26 ma złą lokalizację (na zachód od drogi gruntowej). Przy stanowisku archeologicznym AZP 92-87/12 zaznaczono za mały zasięg.

Ponadto w części tekstowej uzasadnienia należy również ująć Gminną Ewidencję Zabytków Gminy Adamów.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że wykorzystywane przez projektantów do opracowywania planów ogólnych dane publikowane na portalu mapowym NID (<https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>) mają wyłącznie charakter poglądowy i nie mogą być podstawą jakichkolwiek czynności administracyjnych czy urzędowych. Każdorazowe rozstrzygnięcie dotyczące zabytku musi być konsultowane z urzędem konserwatorskim.

**mgr inż. arch. Olgierd Hawryluk**

**Z up. Lubelskiego Wojewódzkiego  
Konserwatora Zabytków**

**Kierownik Delegatury w Zamościu**

/podpis elektroniczny/

Otrzymują:

1. Adresat
  2. aa
- 399/2026 (130b)

ul. Staszica 29  
22-400 Zamość  
tel.: 84 638-59-71

[www.gov.pl/wuoz-w-lublinie](http://www.gov.pl/wuoz-w-lublinie)  
e-mail: [zamosc@wkz.lublin.pl](mailto:zamosc@wkz.lublin.pl)

skrzynka e-doręczeń:  
AE:PL-24680-17436-BDVJH-17  
ePUAP: /WUOZL/SkrytkaESP