



**Burmistrza Janowa Lubelskiego
ul. Jana Zamoyskiego 59
23-300 Janów Lubelski**

Nasz znak:
IN.5150.44.1.2026.JM2

Data:
2026.06.19

Sprawa: opinia dot. projektu planu ogólnego
Obiekt: Gmina Janów Lubelski

W związku z zawiadomieniem Burmistrza Janowa Lubelskiego znak: AN.6721.1.2024 z 22 maja 2026 r. (wpływ do Kancelarii WUOZ w Lublinie 25 maja 2026 r.) w sprawie udostępnienia do opiniowania **projektu Planu Ogólnego Gminy Janów Lubelski** – 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 przesyła poniższe stanowisko.

W obrębie granic administracyjnych przedmiotowego opracowania planistycznego występują liczne zabytki wpisane do rejestru oraz zabytki niewpisane, figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski, w tym również zabytki archeologiczne.

Zgodnie ze stanowiskiem konserwatorskim przyjętym 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 Janów Lubelski, przede wszystkim w odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru. Tym samym Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazuje na konieczność dokonania korekt ustaleń planistycznych w następującym zakresie:

1. strefa usługowa oznaczona symbolem **17SU** (w obrębie której znajduje się zespół klasztorny poddominikański w Janowie Lubelskim wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/384):
 - a. z profilu dodatkowego należy wykluczyć teren wód,
 - b. należy ograniczyć maksymalną wysokość zabudowy do 25m,

- c. należy ograniczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy do 20%,
 - d. z uwagi na konieczność dokonania korekty powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy należy odpowiednio dostosować minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
2. strefa usługowa oznaczona symbolem **16SU** (stanowiąca bezpośrednie sąsiedztwo ww. zespołu klasztornego, usytuowana na terenie układu urbanistycznego Starego Miasta Janowa Lubelskiego figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski):
 - a. należy ograniczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy do 10%,
 - b. należy ograniczyć maksymalną nadziemną intensywność zabudowy do 0,5 (w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego mpzp),
 3. strefa komunikacyjna oznaczona symbolem **7SK** (stanowiąca bezpośrednie sąsiedztwo ww. zespołu klasztornego, usytuowana na terenie układu urbanistycznego Starego Miasta Janowa Lubelskiego figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski):
 - a. z profilu dodatkowego należy wykluczyć teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii oraz teren usług turystyki,
 4. strefa komunikacyjna oznaczona symbolem **8SK** (usytuowane na terenie układu urbanistycznego Starego Miasta Janowa Lubelskiego figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski, stanowiąca część d. Rynku):
 - a. należy ograniczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy nawiązując do stanu istniejącego
 5. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczone symbolami **43SW, 44SW, 45SW, 46SW, 47SW, 48SW, 49SW i 50SW** (usytuowane na terenie układu urbanistycznego Starego Miasta Janowa Lubelskiego figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski):
 - a. należy przeanalizować oraz dokonać stosownej korekty przyjętego maksymalnego wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 3 w kontekście ustaleń obowiązującego mpzp, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi – 1.0,
 6. strefy usługowe oznaczone symbolami **19SU i 22SU** (usytuowane na terenie układu urbanistycznego Starego Miasta Janowa Lubelskiego figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski):
 - a. należy przeanalizować oraz dokonać stosownej korekty przyjętego maksymalnego wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 1.8 w kontekście ustaleń obowiązującego mpzp, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi – 0.6,
 7. strefa usługowa oznaczona symbolem **23SU** (usytuowana na terenie układu urbanistycznego Starego Miasta Janowa Lubelskiego figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski):
 - a. należy przeanalizować oraz dokonać stosownej korekty przyjętego maksymalnego wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 2 w kontekście ustaleń obowiązującego mpzp, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi – 0.7,
 8. strefa zieleni i rekreacji oznaczona symbolem **37SN** (usytuowana na terenie układu urbanistycznego Nowego Miasta Janowa Lubelskiego figurującego w Gminnej

- Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski, stanowiąca Park Miejski ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków):
- a. z profilu dodatkowego należy wykluczyć teren usług sportu i rekreacji,
 9. strefa usługowa oznaczona symbolem **35SU** (usytuowana w strefie ochrony planistycznej historycznego układu urbanistycznego Janowa Lubelskiego, w północno – wschodnim kwartale zabudowy przy ww. Parku Miejskim):
 - a. należy ograniczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy mając na uwadze obecny stan zainwestowania,
 - b. należy przeanalizować oraz dokonać stosownej korekty przyjętego maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy – 2 w kontekście ustaleń obowiązującego mpzp, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi – 0.7,
 10. strefa usługowa oznaczona symbolem **47SU** (w obrębie której znajduje się zespół budynków więzienia w Janowie Lubelskim wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/243) usytuowana w strefie ochrony planistycznej historycznego układu urbanistycznego Janowa Lubelskiego, w północno – wschodnim kwartale zabudowy przy ww. Parku Miejskim:
 - a. należy ograniczyć powierzchnię zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b. należy przeanalizować oraz dokonać stosownej korekty przyjętego maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy – 1.8 w kontekście ustaleń obowiązującego mpzp, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi – 0.6,
 11. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem **142SJ** (usytuowana częściowo na terenie układu urbanistycznego Nowego Miasta Janowa Lubelskiego figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski oraz częściowo w strefie ochrony planistycznej historycznego układu urbanistycznego Janowa Lubelskiego, w południowo – wschodnim kwartale zabudowy przy ww. Parku Miejskim):
 - a. należy ograniczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy do 50%,
 - b. należy przeanalizować oraz dokonać stosownej korekty przyjętego maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy – 1.2 w kontekście ustaleń obowiązującego mpzp, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi – 1.0,
 12. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem **143SJ** (usytuowana częściowo na terenie układu urbanistycznego Nowego Miasta Janowa Lubelskiego figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski oraz w całości w strefie ochrony planistycznej historycznego układu urbanistycznego Janowa Lubelskiego, w obrębie której znajduje się budynek d. Kasy Powiatu wpisany do rejestru zabytków pod nr A/572):
 - a. należy ograniczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy do 50%,
 13. Strefa usługowa oznaczona symbolem **34SU** (usytuowana częściowo na terenie układu urbanistycznego Nowego Miasta Janowa Lubelskiego figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski, w obrębie której znajduje się budynek d. kancelarii Obwodu Ordynacji Zamojskiej wpisany wraz działką do rejestru zabytków pod nr A/1):
 - a. należy ograniczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy do 22%,
 - b. należy dostosować maksymalną wysokość zabudowy do ww. budynku zabytkowego, tj. 12,5m,

ul. Archidiakońska 4
20-113 Lublin

tel./fax: 81 532 90 35
tel.: 815325937
www.wkz.lublin.pl

e-mail: info@wkz.lublin.pl
ePUAP: /WUOZL/SkrytkaESP

e-doręczenia: AE:PL-24680-17436-BDVJH-17

- c. należy dostosować maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do stanu istniejącego,
14. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem **143SJ** (usytuowana częściowo na terenie układu urbanistycznego Nowego Miasta Janowa Lubelskiego figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski oraz w całości w strefie ochrony planistycznej historycznego układu urbanistycznego Janowa Lubelskiego):
- należy ograniczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy do 25%,
 - należy przeanalizować oraz dokonać stosownej korekty przyjętego maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy – 1.2 w kontekście ustaleń obowiązującego mpzp, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi – 0.6,
15. strefa zieleni i rekreacji oznaczona symbolem **54SN** (w obrębie której znajduje się cmentarz prawosławny żydowskiego w Janowie Lubelskim figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski):
- z ww. strefy należy wydzielić odrębną strefę SN obejmującą teren ww. cmentarza (granice ochrony wskazane na zał. nr 1 do niniejszej opinii), dla której należy przyjąć wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do stanu istniejącego (bezwzględny zakaz zabudowy),
16. strefa usługowa oznaczona symbolem **73SU** (stanowiąca bezpośrednie sąsiedztwo ww. cmentarza prawosławnego):
- należy przeanalizować oraz dokonać stosownej korekty przyjętego maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy – 2.2 w kontekście ustaleń obowiązującego mpzp, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi – 0.7,
17. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczona symbolem **18SW** (stanowiąca bezpośrednie sąsiedztwo ww. cmentarza prawosławnego):
- należy przeanalizować oraz dokonać stosownej korekty przyjętego maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy – 1.5 w kontekście ustaleń obowiązującego mpzp, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi – 0.3,
18. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczona symbolem **24SW** (stanowiąca bezpośrednie sąsiedztwo cmentarza żydowskiego w Janowie Lubelskim figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Janów Lubelski):
- należy przeanalizować oraz dokonać stosownej korekty przyjętego maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy – 1.2 w kontekście ustaleń obowiązującego mpzp, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi – 0.5,
19. strefy cmentarzy oznaczone symbole **1SC, 2SC oraz 3SC** (w obrębie strefy 1SC znajduje się stara część cmentarza rzymskokat. w Janowie Lubelskim wpisana do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/935):
- ww. strefy należy włączyć w jedną strefę cmentarzy w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego mpzp,

- b. dla nowo wyznaczonej strefy należy ograniczyć maksymalną powierzchnię zabudowy w nawiązaniu do obowiązującego mpzp (uwzględniając wyznaczoną na rysunku mpzp nieprzekraczalną linię zabudowy),
20. strefy usługowe oznaczone symbolami **28SU**, **31SU** i **33SU** (stanowiące bezpośrednie sąsiedztwo ww. cmentarza parafialnego):
- a. należy ograniczyć maksymalną powierzchnię zabudowy w nawiązaniu do obowiązującego mpzp (uwzględniając wyznaczoną na rysunku mpzp nieprzekraczalną linię zabudowy),
 - b. należy przeanalizować oraz dokonać stosownej korekty przyjętego maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy – 1.5 w kontekście ustaleń obowiązującego mpzp, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi – 0.6,
21. strefa usługowa oznaczona symbolem **30SU** (stanowiąca sąsiedztwo ww. cmentarza parafialnego oraz terenu dawnego cmentarza przykościelnego w Janowie Lubelskim wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/358):
- a. należy ograniczyć maksymalną powierzchnię zabudowy w nawiązaniu do obowiązującego mpzp (uwzględniając wyznaczoną na rysunku mpzp nieprzekraczalną linię zabudowy),
 - b. należy przeanalizować oraz dokonać stosownej korekty przyjętego maksymalnego wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 2 w kontekście ustaleń obowiązującego mpzp, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi – 0.7,
22. strefa usługowa oznaczona symbolem **25SU** (w obrębie której znajduje się dawny cmentarz przykościelny w Janowie Lubelskim wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/358):
- a. należy ograniczyć maksymalną nadziemną intensywność zabudowy do 0.2 – w nawiązaniu do obowiązującego mpzp,
 - b. należy ograniczyć maksymalną wysokość zabudowy do 18 m – w nawiązaniu do obowiązującego mpzp,
 - c. należy ograniczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy do 8%,
23. strefa usługowa oznaczona symbolem **24SU** (stanowiąca bezpośrednie sąsiedztwo ww. dawnego cmentarza przykościelnego):
- a. ww. strefę należy włączyć do strefy usługowej 25SU – w nawiązaniu do obowiązującego mpzp,
24. strefa zieleni i rekreacji oznaczona symbolem **51SN** (stanowiąca teren cmentarza wojennego z I wojny światowej w Janowie Lubelskim – Biała Poduchowana wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/216):
- a. należy zmienić profil funkcjonalny ww. strefy na teren cmentarza – w nawiązaniu do obowiązującego mpzp,
25. strefa zieleni i rekreacji oznaczona symbolem **50SN** (w obrębie której znajduje fragmentarycznie ww. cmentarz wojenny):
- a. z ww. strefy należy wydzielić fragment ww. cmentarza i włączyć go do strefy oznaczonej obecnie symbolem 51SN (granic wpisu do rejestru oznaczone na zał. 3 do niniejszej opinii),
 - b. z ww. strefy należy wydzielić odrębną strefę cmentarza w nawiązaniu do zasięgu cmentarza wyznaczonego w obowiązującym mpzp (zasięg ten pokrywa się z granicami historycznego cmentarza oznaczonymi na XIX-wiecznych mapach i wymaga rozpoznania),

ul. Archidiakońska 4
20-113 Lublin

tel./fax: 81 532 90 35
tel.: 815325937
www.wkz.lublin.pl

e-mail: info@wkz.lublin.pl

ePUAP: /WUOZL/SkrytkaESP

e-doręczenia: AE:PL-24680-17436-BDVJH-17

26. strefa usługowa oznaczona symbolem **103SU** (obejmująca zespół kościoła parafialnego w Momotach Górnych wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/724):
 - a. należy dostosować maksymalną wysokość zabudowy do wysokości zabytkowego kościoła, tj. 9 m,
 - b. należy dostosować pozostałe wskaźniki kształtowania oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do stanu istniejącego,
27. strefa usługowa oznaczona symbolem **171U** (obejmująca fragmentarycznie zespół kościoła parafialnego w Momotach Górnych wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/724):
 - a. ww. strefę należy włączyć do strefy usługowej 103SU,
28. strefa usługowa oznaczona symbolem **104SU** (stanowiąca bezpośrednie sąsiedztwo ww. zespołu kościelnego w Momotach Górnych):
 - a. należy usunąć obszar uzupełnienia zabudowy,
 - b. należy ograniczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy do 10%.

W nawiązaniu do powyższych uwag należy przede wszystkim wskazać, że dla obiektów i obszarów zabytkowych przyjęte zostały parametry i wskaźniki zabudowy dające możliwość wprowadzenia przekształceń przestrzennych. W opinii LWKZ są to działania niedopuszczalne ze stanowiska konserwatorskiego, gdyż dają możliwość wprowadzenia zmian przestrzennych niezgodnych z zabytkowym charakterem danej nieruchomości objętej ochroną konserwatorską. Jednocześnie należy zwrócić 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 oraz obszarów, a w wielu przypadkach daje wręcz możliwość wprowadzania współczesnych elementów stwarzających bariery widokowe. W tym miejscu należy również zwrócić uwagę, że przedłożony do opiniowania projekt planu ogólnego daje możliwość w odniesieniu do poszczególnych zabytków większego inwestowania niż dopuszczone zostało to w ustaleniach obowiązujących planów miejscowych. W związku z tym LWKZ wskazuje, że przedłożony do opiniowania projekt planu ogólnego został opracowany z pominięciem uwarunkowań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, bez respektowania ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych – co stanowi istotny uchybienie. Ustalenia dotyczące obszarów zabytkowych oraz ich najbliższego sąsiedztwa nie zawierają w wielu przypadkach warunków dostosowanych do ich specyfiki i potrzeb zapewnienia ochrony przed przekształceniem i zniszczeniem wartości historycznych. W związku z tym LWKZ negatywnie opiniuje przedmiotowy projekt planu ogólnego i jednocześnie wskazuje na konieczność dokonania korekty przyjętych ustaleń planistycznych zgodnie z powyższymi warunkami.

Bez względu na powyższe LWKZ zwraca uwagę, że w niepodlegającym uzgodnieniu uzasadnieniu niewłaściwie określone zostały granice ochrony trzech cmentarzy: prawosławnego oraz żydowskiego w Janowie Lubelskim i wojennego w Janowie – Białej Poduchownej. W związku z tym, w celu zagwarantowania właściwej ochrony ww. zabytków zasadne jest dokonanie stosownych korekt w oparciu o załączniki graficzne dołączone do niniejszej opinii.

Ponadto Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje również, że w związku z opracowywaniem warstw wektorowych na potrzeby planów ogólnych szczegółowej weryfikacji poddany został zasób kart ewidencyjnych zabytków, w tym przede wszystkim

ul. Archidiakońska 4
20-113 Lublin

tel./fax: 81 532 90 35
tel.: 815325937
www.wkz.lublin.pl

e-mail: info@wkz.lublin.pl

ePUAP: /WUOZL/SkrytkaESP

e-doręczenia: AE:PL-24680-17436-BDVJH-17

niewpisanych do rejestru, figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Z uwagi na wynikłe rozbieżności w załączeniu do niniejszego postanowienia przesyłamy aktualny wykaz zabytków nieruchomych, dla których założone zostały karty ewidencyjne, z prośbą o uwzględnienie w planie ogólnym. Jednocześnie należy w tym miejscu zaznaczyć, że zaktualizowany wykaz zabytków nie został poddany weryfikacji terenowej, więc nie jest obecnie możliwe stwierdzenie czy wszystkie wskazane dodatkowo obiekty istnieją. Powyższe spowodowane jest faktem, że ze względu na wyznaczony ustawowo krótki termin opracowania planów ogólnych obecnie tutejszy urząd prowadzi jednocześnie weryfikację w powyższym zakresie dla wszystkich Gmin podległych terenowo LWKZ. W związku z tym wskazujemy, aby po skorygowaniu wykazu zabytków figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w planie ogólnym zawrzeć informację o konieczności weryfikacji ich istnienia na etapie opracowywania planów miejscowych.

mgr inż. arch. Klaudia Zarzycka - Goliszek
Z-ca Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

/kwalifikowany podpis elektroniczny/

Załączniki:

1. mapa z granicami ochrony cmentarza prawosławnego,
2. mapa z granicami ochrony cmentarza żydowskiego,
3. mapa z granicami ochrony cmentarza
4. wojennego,
5. wykaz zabytków.

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.

ul. Archidiakońska 4
20-113 Lublin

tel./fax: 81 532 90 35
tel.: 815325937
www.wkz.lublin.pl

e-mail: info@wkz.lublin.pl

ePUAP: /WUOZL/SkrytkaESP

e-doręczenia: AE:PL-24680-17436-BDVJH-17