



# Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

---

Warszawa, 16 lutego 2026 r.  
znak sprawy: DNI.tr.660.118.2026

**Pan Robert Raczyński**  
**Prezydent Lubina**  
**ul. Kilińskiego 10**  
**59-300 Lubin**

**Dotyczy:** pisma z 27 stycznia 2026 r. (znak: GG.XV.6721.3.2024) w sprawie zaopiniowania projektu planu ogólnego miasta Lubina.

Szanowny Panie Prezydencie,

na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (1), w związku z wnioskiem o zaopiniowanie projektu planu ogólnego miasta Lubina, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – po przeanalizowaniu projektu planu ogólnego, przedstawia opinię w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Opracowanie dotyczy obszaru miasta Lubin, położonego w województwie dolnośląskim, w powiecie lubińskim, o łącznej powierzchni 4 076 ha<sup>1</sup>. Użytki rolne stanowią 53% gruntów na terenie miasta<sup>2</sup>.

W oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (2) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (3), przyjęto zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na ok. 8 491 os.<sup>3</sup>. Natomiast chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w granicach planowanych funkcji SW i SJ

---

<sup>1</sup> uzasadnienie\_czesc\_tekstowa\_plan\_ogolny\_miasto\_Lubin; str. 3;

<sup>2</sup> Lubin 2035 - Strategia Rozwoju Miasta Lubina; str. 35; <https://bip.um.lubin.pl/zapisz-do-pdf/29>;

<sup>3</sup> uzasadnienie\_czesc\_tekstowa\_plan\_ogolny\_miasto\_Lubin; str. 5;

wyliczono na 78 543 os.<sup>4</sup>. Liczba ta przekracza 130% zapotrzebowania – dlatego też dopuszcza się jedynie realizację nowej zabudowy na gruntach już wskazanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Omawiany projekt planu obejmuje tereny, gdzie zmiana przeznaczenia objętych planem gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze, w toku procedury uchwalania planów miejscowych, nie wymaga zgody Ministra (4). Na terenie miasta, spośród użytków objętych szczególną ochroną, występują jedynie użytki klas III – i położone są na obrzeżach miasta. Wraz z gruntami klas IV utrzymywane są w dobrej kulturze rolnej. Część klas III jest już objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego<sup>5</sup>. Należy natomiast w tym miejscu przypomnieć, że władze miasta zobowiązane są mimo tego do racjonalnego gospodarowania wszystkimi gruntami rolnymi na terenie miasta, w tym użytkami klas IV-VI. Należy rozsądnie gospodarować wszystkimi gruntami rolnymi położonymi na swoim terenie i nie dopuszczać do ingerencji nierolniczego zainwestowania w rolniczą przestrzeń produkcyjną.

Po przeanalizowaniu materiałów, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdza, że w projekcie planu wyznaczono strefy o różnym profilu funkcjonalnym – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy gospodarcze (SP), strefy infrastrukturalne (SI), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC), strefy górnictwa - SG, strefy otwarte (SO) i strefy komunikacyjne (SK). Pod strefy planistyczne wyznaczono następującą liczbę wydzieli: SW – 74, SJ – 35, SZ – 1, SU – 73, SH – 8, SP – 18, SI – 13, SN – 65, SC – 3, SG – 4, SO – 26, SK – 51. Na terenie stref 21SU, 67SU, 70SU oraz wszystkich stref SH dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych.

Odnosząc się do kwestii kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, należy podkreślić, że projekt planu ogólnego wprowadza jedną strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), oraz ani jednej strefy produkcji rolniczej (SR). Jednakże charakter miasta i okolic uzasadnia brak wyznaczenia stref rolniczych w jego granicach. Z kolei strefa SZ zlokalizowana jest na terenie wskazanym pod zabudowę zagrodową (RM) w miejscowym planie zagospodarowania

---

<sup>4</sup> uzasadnienie \_czesc\_tekstowa\_plan\_ogolny\_miasto\_Lubin; str. 9;

<sup>5</sup> uzasadnienie \_czesc\_tekstowa\_plan\_ogolny\_miasto\_Lubin; str. 150;

przestrzennego. Pomimo faktu, że projekt planu ogólnego dotyczy miasta Lubina, należy ponownie przeanalizować potrzebę wyznaczenie stref z zabudową typowo rolniczą SZ i SR, ogólnodostępne dane przestrzenne wskazują bowiem, że na terenie miasta znajdują się grunty rolne w użytkowaniu rolniczym.

Wątpliwości Ministra budzi również wyznaczenie znacznej powierzchniowo strefy 61SN na gruntach rolnych najwyższej jakości. Należy podkreślić, że zgodnie z przepisami (3) strefy zieleni i rekreacji w swoim profilu podstawowym wskazane mają wyłącznie tereny o charakterze nierolniczym. Mając na względzie powyższe oraz fakt że w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczono już znaczne przestrzenie pod wskazane funkcje, niezbędne jest ponowne przeanalizowanie możliwości wprowadzenia na tych terenach strefy otwartej. Obszary te bowiem stanowią istotny potencjał dla rozwoju produkcji rolniczej. W związku z tym Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi negatywnie opiniuje tę część planu ogólnego.

Z wyrazami szacunku

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
Jacek Czerniak  
Sekretarz Stanu  
/podpisano elektronicznie/

Podstawa prawna:

- (1) art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- (2) ustawa z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- (3) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów; (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758);
- (4) art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).