



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 12 czerwca 2026 r.
znak sprawy: DNI.tr.660.676.2026

Pan
Krzysztof Kołtyś
Burmistrz Janowa Lubelskiego

Dotyczy: opinii Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do projektu planu ogólnego gminy Janów Lubelski

Szanowny Panie Burmistrzu,

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 gminy Janów Lubelski, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – po przeanalizowaniu projektu planu ogólnego, wywołanego uchwałą nr LXX/630/24 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 23.02.2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Janów Lubelski, przedstawia opinię w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy miejsko-wiejskiej Janów Lubelski, położonej w powiecie janowskim, w województwie lubelskim, w jej granicach administracyjnych, o łącznej powierzchni 179 km². Grunty rolne klas I-III zajmują blisko 2% powierzchni gminy. W większości są to grunty rolne kl. III. Pojawiają się przy północnej granicy gminy m.in. w miejscowościach Biała Pierwsza, Biała Druga oraz obrębu ewidencyjnego Janów Lubelski Czwarty na obszarze miasta. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają niemalże całość obszaru gminy (ustaleniami planów objęte jest ponad 99% powierzchni gminy).

Projekt wprowadza trzy rodzaje stref o charakterze rolniczym, czyli strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę produkcji rolniczej (SR) oraz strefę otwartą (SO). Granicami stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) objęto większość terenów istniejącej zabudowy zagrodowej. W projekcie planu wyznacza się 159 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) oraz 9 stref produkcji rolniczej

(SR). Pozostałe obszary, które uwzględniają prowadzenie działalności rolniczej, to określone w projekcie planu strefy otwarte (1-191SO), które obejmują w szczególności grunty rolne, użytki zielone, obszary leśne oraz inne tereny niezabudowane, które zachowują charakter przestrzeni otwartej. Zajmują one największą część gminy, z czego w 13 strefach dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych.

Plan ogólny wprowadza 9 stref produkcji rolniczej (SR), które obejmują tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, tereny akwakultury i obsługi rybactwa, tereny komunikacji, tereny ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej. Podstawowym celem wyznaczenia tych stref jest zapewnienie ciągłości funkcjonowania gospodarstw rolnych oraz stworzenie warunków umożliwiających ich dalszy rozwój. Wprowadzenie tylko 9 tego typu stref, w stosunku do planowanych obszarów z zabudową zagrodową – 159, należy tłumaczyć tym, że profil funkcjonalny stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) dopuszcza również realizację produkcji w gospodarstwach rolnych oraz lokalizację terenów akwakultury i obsługi rybactwa. Wątpliwości może jednak budzić, czy zapewniona została wystarczająca ilość terenów niezbędnych do prowadzenia działalności związanej z wielkotowarową produkcją rolniczą, która w profilu podstawowym jest dedykowana dla strefy SR. Dlatego też, uwzględniając skalę i intensyfikację tego typu produkcji, należy dokonać szczegółowej analizy występowania tych obszarów w gminie Janów Lubelski oraz prawidłowe ich przyporządkowanie do strefy SR.

Większość planowanych stref nierolniczych zostało wyznaczonych na obszarach przeznaczonych na cele nierolnicze w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi zwraca jednak uwagę, że część przyjętych w planie ogólnym rozwiązań, z punktu widzenia ochrony gruntów rolnych, jak i planowania przestrzennego, jest nieracjonalnych, a ich wprowadzenie będzie się wiązało z ingerencją w rolniczą przestrzeń produkcyjną.

Zastrzeżenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi budzą ustalenia planu dotyczące lokalizacji stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), stref usługowych (SU) na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej, co ma miejsce np. 74SJ, 78SJ, 85SJ, 90SJ, 271SJ, 287SJ, 309SJ, 314SJ, 316SJ, 326SJ, 330SJ, 335SJ, 340SJ, 378SJ (teren stref w mpzp przeznaczony na cele zabudowy zagrodowej), 219SJ, 227SJ, 353SJ (teren stref w mpzp przeznaczony na cele rolne), 125SU (teren w mpzp przeznaczony na cele zabudowy zagrodowej). Takie działanie uniemożliwi

rozwój istniejących na tych terenach gospodarstw rolnych. Należy podkreślić, że zgodnie z rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego (2), w tych strefach nie ma możliwości lokalizowania zabudowy służącej produkcji w gospodarstwach rolnych. Jakkolwiek nie ma to znaczenia w przypadku gospodarstw rolnych, które już w obecnej sytuacji są likwidowane, to duże znaczenie ma to dla aktywnych gospodarstw rolnych, które w przyszłości będą wymagały rozwoju, w tym budowy nowych zabudowań w gospodarstwie rolnym. Dlatego też zasadnym jest objęcie takich terenów strefami o charakterze rolniczym (strefami produkcji rolniczej lub strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową).

Ponownej analizie należy poddać również obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) w ramach stref SZ, tak aby wyznaczyć je również na terenach niezabudowanych, stanowiących zaplecze istniejącego gospodarstwa rolnego, w celu umożliwienia ich szybkiego rozwoju w przyszłości.

Nieuzasadnione jest planowanie stref SJ, SU i SP w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co ma miejsce m.in. 3SJ, 8SJ, 220SJ, 224SJ, 233SJ, 234SJ, 242SJ, 280SJ, 281SJ, 318SJ, 328SJ, 355SJ, 502SJ, 2SU, 95SU, 116SU, 159SU, 1SP (teren stref w mpzp przeznaczony na cele rolne). Lokalizacja zabudowy nierolniczej w otoczeniu stref o charakterze rolniczym może wywoływać konflikty społeczne, które w znaczny sposób mogą utrudnić lub uniemożliwić prawidłowe funkcjonowanie gospodarstw rolnych. Zasadne jest aby strefy planistyczne były wyznaczane w otoczeniu istniejących już obszarów o zbliżonych cechach zagospodarowania terenu, tworząc tym samym ze sobą funkcjonalne i przestrzenne powiązania. Ponadto, w przypadku istnienia na tym terenie aktywnego gospodarstwa rolnego, jego rozwój będzie niemożliwy.

Mając na względzie długoletnią perspektywę projektowania przestrzeni w planie ogólnym, należy zauważyć, że strefy 247SO i 254SO, obejmują grunty klas I-III, co może prowadzić w przyszłości do nieuzasadnionego zainwestowania nierolniczego na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych. W związku z tym, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi zwraca się o modyfikację tych stref w taki sposób, aby w ich profilu dodatkowym nie dopuszczano lokalizacji elektrowni słonecznych.

Uwzględniając potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie można zapominać o niezbędnych inwestycjach, które przyczyniają się do wzmocnienia produkcji rolnej oraz zmniejszenia jej oddziaływania na środowisko. Takimi inwestycjami

są w szczególności biogazownie rolnicze, które zgodnie z obowiązującymi przepisami mogą być lokalizowane w gospodarstwach rolnych, a ich lokalizacja, jeśli nie zajmuje powierzchni większej niż 1 ha, w myśl przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (3) nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów oraz ich wyłączenia z produkcji. Zatem przygotowywany plan ogólny nie powinien ograniczać działalności rolniczej w zakresie budowy biogazowni rolniczej, w szczególności jeśli obecny lub planowany profil produkcyjny gospodarstw rolnych związany jest z produkcją zwierzęcą.

Dodatkowo wymaga wskazania, że w kwestii celowości przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I - III, zlokalizowanych w strefach planistycznych o charakterze nierolniczym poza obszarem uzupełnienia zabudowy, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi będzie się wypowiadał na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania obejmującego te grunty, mając m.in. na względzie zwartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej, posiadane rezerwy gruntów słabszej jakości produkcyjnej oraz zasoby gruntów przewidzianych na cele nierolnicze w zakończonych procedurach planistycznych (4).

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 2026 r. poz. 538);
- (2) 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 z późn. zm.);
- (3) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- (4) art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).