



Warszawa, 08 października 2025 r.
znak sprawy: DNI.tr.660.345.2025

08. 10. 2025



Pan Maciej Czarnecki
Burmistrz Miasta i Gminy Gniew
Plac Grunwaldzki 1
83-140 Gniew

Znak.....Zat.....
Podpis.....

**Dotyczy: pisma z 16 września 2025 r. (znak: RGP.6720.1.2024.ŻS) w sprawie
zaopiniowania projektu planu ogólnego gminy Gniew**

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 Gniew, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – po przeanalizowaniu projektu planu ogólnego, wywołanego uchwałą nr III/21/24 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Gniew, przedstawia opinię w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy miejsko-wiejskiej Gniew, położonej w powiecie tczewskim, w województwie pomorskim, w jej granicach administracyjnych, o łącznej powierzchni ok. 194 km². Na terenie gminy Gniew grunty klas I-III zajmują ok. 5451,6 ha, co stanowi ok. 28% powierzchni gminy.

Projekt wprowadza trzy strefy o charakterze rolniczym, czyli strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę produkcji rolniczej (SR) oraz strefę otwartą (SO). W projekcie planu wyznacza się 250 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), a ich granicami objęto niektóre tereny istniejącej zabudowy zagrodowej. Przewiduje się również lokalizację 13 stref produkcji rolniczej (SR). Pozostałe obszary, które uwzględniają prowadzenie działalności rolniczej, to określone w projekcie planu

strefy otwarte (SO), 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 31 takich strefach dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych, a w jednej z tych stref – również elektrowni wiatrowych.

Oceniając proponowane w planie ogólnym ustalenia, 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) na terenach istniejącej 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).

Nieuzasadnione jest planowanie stref SJ w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co ma miejsce m.in. w strefach: 43SJ, 229SJ, 230SJ, 238SJ, 239SJ, 240SJ, 241SJ, 242SJ, 243SJ, 245SJ, 266SJ, 267SJ, 268SJ, 269SJ, 274SJ, 275SJ, 276SJ, 348SJ, 383SJ, 386SJ, 387SJ, 389SJ, 396SJ, 397SJ, 398SJ, 400SJ, 401SJ, 427SJ, 429SJ, 436SJ, 440SJ, 446SJ, 447SJ, 448SJ, 449SJ, 450SJ, 451SJ, 498SJ, 509SJ. Taka 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. Część takich stref wyznaczona została również na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych. W związku z tym należy objąć omawiane tereny odpowiednimi strefami o charakterze rolniczym (SO, SR lub SZ), co pozwoli na dalsze rolnicze użytkowanie tych gruntów.

Mając na względzie nawet długoletnią perspektywę projektowania przestrzeni w planie ogólnym, powierzchnia terenów, na których dopuszcza się tereny elektrowni słonecznej w całym planie ogólnym, wydaje się być przeszacowana. Należy poddać weryfikacji skalę tych stref w stosunku do pozostałych gruntów rolnych występujących na terenie gminy. W opiniowanym planie dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznej na niemal wszystkich gruntach rolnych gminy, co może prowadzić w przyszłości do nieuzasadnionego zainwestowania na terenach zwartych kompleksów rolnych, w tym gruntach wysokich klas bonitacyjnych. Wobec tego należy zmniejszyć powierzchnię gruntów, na których dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych oraz zmienić ich lokalizację w taki sposób, aby ewentualne nierolnicze zainwestowanie na tych terenach nie naruszało zwartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Niezasadnym jest również dopuszczanie lokalizacji terenów elektrowni wiatrowych na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych.

Zastrzeżenia budzi również ustalanie maksymalnej wysokości zabudowy w granicach stref SZ i SR na poziomie poniżej 15 m (w strefach SZ nawet 9 m). Należy zauważyć, że zaproponowana wysokość może ograniczać w przyszłości realizację niektórych obiektów, takich jak magazyny czy silosy na zboże. Podkreślenia wymaga, że przepisy budowlane wprowadziły ułatwienia dla najbardziej potrzebnych w gospodarstwach rolnych budowli rolniczych, tj. naziemnych silosów na materiały sypkie, o pojemności do 250 m³ i wysokości nie większej niż 15 m, pozwalając realizować je jedynie na podstawie zgłoszenia (3). Wobec tego proponuje się zmienić maksymalną wysokość zabudowy w strefach SZ i SR na co najmniej 15 m.

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- (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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- (3) art. 29 ust. 1 pkt. 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418);
- (4) art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi
00-930 Warszawa
Wspólna 30

Warszawa, 2025-10-08

DNI.tr.660.345.2025

INFORMACJA

Wysłano z EZD PUW

W załączeniu opinia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Załączniki:

1. DNI.tr.660.345.2025 POG Gniew opinia.pdf

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć
oprogramowania do weryfikacji podpisu

Data złożenia podpisu: 2025-10-08T07:22:21.235Z

Podpis elektroniczny

UPP - Urzędowe Poświadczenie Przedłożenia

Identyfikator Poświadczenia: ePUAP-UPP169913143

Adresat dokumentu, którego dotyczy poświadczenie

Nazwa adresata dokumentu: Urząd Miasta i Gminy Gniew

Identyfikator adresata: 34gu04waml

Rodzaj identyfikatora adresata: ePUAP-ID

Nadawca dokumentu, którego dotyczy poświadczenie

Nazwa nadawcy: MINISTERSTWO ROLNICTWA I ROZWOJU WSI

Identyfikator nadawcy: 5s4i53wlll

Rodzaj identyfikatora nadawcy: ePUAP-ID

Dane poświadczenia

Data doręczenia: 2025-10-08T09:33:18.28

Data wytworzenia poświadczenia: 2025-10-08T09:33:18.28

Identyfikator dokumentu, którego dotyczy poświadczenie: DOK238239002

Dane uzupełniające (opcjonalne)

Rodzaj informacji uzupełniającej: Źródło

Wartość informacji uzupełniającej: Poświadczenie wystawione przez platformę ePUAP

Rodzaj informacji uzupełniającej: Identyfikator ePUAP dokumentu

Wartość informacji uzupełniającej: 238239002

Rodzaj informacji uzupełniającej: Informacja

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art. 39¹ par. 1 k.p.a., w związku z art. 158 ust. 1 ustawy o doręczeniach elektronicznych, pisma powiązane z przedłożonym dokumentem będą przesyłane za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Rodzaj informacji uzupełniającej: Pouczenie

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art. 39¹ par. 1d k.p.a., w związku z art. 158 ust. 1 ustawy o doręczeniach elektronicznych, istnieje możliwość rezygnacji z doręczania pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Dane dotyczące podpisu

Poświadczenie zostało podpisane - aby je zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu

Lista podpisanych elementów (referencji):

referencja ID-f0c22ae1d41a186dba2726688dc112c8 :

referencja ID-39f078cc30f4ec42e28956c24dbf94a8 : ePismo%20opinia.xml

referencja : #xades-id-65d1713732ab16bfa2f369d46ff571e6