



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 17 czerwca 2026 r.
znak sprawy: DNI.tr.660.718.2026

Pan Krzysztof Niziątek
Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty
ul. Kwidzyńska 2
82-550 Prabuty

Dotyczy: wniosku z 1 czerwca 2026 r. (znak: GPG.6720.1.2024) o zaopiniowanie projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Prabuty.

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 Miasta i Gminy Prabuty, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – po przeanalizowaniu projektu planu ogólnego, wywołanego uchwałą nr IV/17/2024 Rady Miasta i Gminy Prabuty z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Prabuty, przedstawia opinię w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Opracowanie obejmuje obszar gminy miejsko-wiejskiej Prabuty, położonej w województwie pomorskim, w powiecie kwidzyńskim, o powierzchni ok. 197 km². W strukturze użytkowania gruntów przeważają użytki rolne, które zajmują 11516 ha, co stanowi 58% powierzchni gminy. Na terenie gminy nie występują gleby I i II klasy bonitacyjnej, natomiast gleby klas III stanowią ok. 15% powierzchni użytków rolnych.

Po przeanalizowaniu materiałów, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdza, że w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy o różnym profilu funkcjonalnym, w tym strefy o charakterze rolniczym:

- 1) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- 2) SR- strefa produkcji rolniczej,
- 3) SO – strefa otwarta.

Granicami stref z wielofunkcyjną zabudową zagrodową (1-418SZ) objęto tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, ale też tereny niezabudowane, zabezpieczając w ten sposób rozwój nowej zabudowy zagrodowej. Analiza ustaleń projektu wykazała, że w wielu strefach o charakterze rolniczym (SZ) ustala się obszary uzupełnienia zabudowy, co pozwoli na sprawny rozwój nowej zabudowy w istniejących gospodarstwach rolnych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Ponadto plan ogólny wprowadza 10 stref produkcji rolniczej (1-10SR), które wyznaczono w sąsiedztwie istniejących zagród rolniczych oraz na obszarach dużych gospodarstw o charakterze produkcyjnym, typowym dla wielkoskalowych działalności rolniczych.

Pozostałe obszary, które uwzględniają prowadzenie działalności rolniczej, to określone w projekcie planu strefy otwarte (1-159SO), obejmujące swym zasięgiem przede wszystkim obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Oceniając proponowane w planie ogólnym ustalenia Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi zwraca uwagę, że część przyjętych w planie ogólnym rozwiązań, z punktu widzenia ochrony gruntów rolnych, jak i planowania przestrzennego, jest nieracjonalnych.

Zastrzeżenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi budzą ustalenia planu dotyczące lokalizacji stref SJ i SU na terenach obecnej zabudowy zagrodowej (zgodnie z aktualną ewidencją gruntów i budynków – Br). Wskazania wymaga, że zgodnie z rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego (2) w strefie SJ i SU zarówno w profilu podstawowym, jak i dodatkowym, brak jest możliwości realizacji zabudowy zagrodowej. 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. Lokalizacja gospodarstwa rolnego w strefie SJ lub SU spowoduje brak możliwości jego rozwoju. Dlatego należy zidentyfikować aktywne gospodarstwa rolne i przeanalizować zasadność zmiany ewentualnego przeznaczenia tych gospodarstw i ich bezpośredniego sąsiedztwa na zabudowę nierolniczą.

Co więcej, należy rozważyć możliwość powiększenia powierzchni stref SZ, które objęte są obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ). Wyznaczenie stref SZ oraz towarzyszącego im OUZ, również poza obrysem istniejących zabudowań gospodarstwa rolnego, pozwoli na zabezpieczenie niezbędnych terenów pod szybszy rozwój przestrzenny takiego gospodarstwa w przyszłości.

Zakwestionować należy również wyznaczenie niewielkiej liczby i powierzchni stref produkcji rolniczej (SR), projektowanej na niezabudowanych terenach, co może w przyszłości stanowić przeszkodę w rozwoju istniejących oraz powstawaniu nowych gospodarstw rolnych. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego (2), w strefach innych niż SZ lub SR nie ma możliwości lokalizowania zabudowy służącej produkcji w gospodarstwach rolnych. Wobec tego, zasadnym jest wyznaczenie większej liczby stref produkcji rolniczej (SR), przede wszystkim w sąsiedztwie stref SZ, tak, aby ich powierzchnia pozwalała na lokalizowanie budynków oraz budowli służących produkcji rolnej, zgodnie z potrzebami rolników, co pozwoli na dalszy rozwój gospodarstw rolnych. Należy także wprowadzić OUZ na tych strefach w miejscach gdzie umożliwiają to przepisy prawa.

Nieuzasadnione jest także zaplanowanie stref SJ w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co ma miejsce m.in. w strefach: 38SJ, 47SJ, 48SJ, 57SJ (działki ew. nr: 110/19-110/24), 70SJ-73SJ, 133SJ, 227SJ, 325SJ, 357SJ, 370SJ, 377SJ. Takie usytuowanie zabudowy nierolniczej spowoduje nadmierną ingerencję zainwestowania nierolniczego w otwarte tereny rolne. Zasadne jest aby strefy planistyczne o charakterze nierolniczym były wyznaczane w otoczeniu istniejących już obszarów o zbliżonych cechach zagospodarowania terenu, tworząc tym samym ze sobą funkcjonalne i przestrzenne powiązania. Dlatego też Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi negatywnie opiniuje projekt planu w tym zakresie. Warto także przypomnieć, że przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych obejmują wszystkie grunty rolne i leśne. Użytki rolne klas I-III są jedynie objęte dodatkową, specjalną ochroną – jako grunty o najlepszych parametrach produkcyjnych. Jednakże zasady ograniczania zmiany przeznaczenia dotyczą wszystkich terenów rolnych.

Oprócz tego strefy otwarte (3SO, 25SO, 34SO, 35SO, 59SO, 60SO, 103SO, 120SO, 135SO, 136SO, 150SO, 153SO, 156SO), w których profilu dodatkowym dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznej i wiatrowej, obejmują również grunty klas 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 słonecznej i wiatrowej.

Ponadto w większości stref SZ oraz stref SR dopuszczalna wysokość zabudowy została określona na poziomie poniżej 15 m. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi rekomenduje podniesienie tego limitu do 15 m wszędzie tam, gdzie nie występują lokalne ograniczenia. Działalność rolnicza wymaga bowiem realizacji obiektów o większej wysokości, takich jak silosy, magazyny czy budynki inwentarskie, a zwiększenie limitu pozwoli na bardziej elastyczny rozwój gospodarstw.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie rekomenduje również lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie stref produkcji rolnej. Może to prowadzić do konfliktów związanych z hałasem, ruchem pojazdów rolniczych, odorami oraz pracą maszyn.

Oprócz tego w planie ogólnym w strefie oznaczonej jako 145SO zidentyfikowano obiekty stawowe, na których może być prowadzona produkcja rybacka. W związku z tym Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wnosi o ich weryfikację, w celu zakwalifikowania ich do strefy planistycznej SR – strefa produkcji rolnej, ponieważ profil strefy otwartej – SO nie uwzględnia specyfiki związanej z prowadzeniem działalności w zakresie akwakultury i rybactwa. Przypisanie stawów (terenów, na których znajdują się urządzenia hydrotechniczne nadające się do chowu, hodowli i przetrzymywania ryb, terenów obejmujących powierzchnię obrabowaną wraz z systemem rowów oraz terenów przyległych do stawów i należących do obiektu stawowego) do odpowiedniej strefy planistycznej (SR) uwzględniającej akwakulturę oraz działalność rybacką zapewni zgodność zapisów planistycznych z rzeczywistym sposobem użytkowania terenu.

Co więcej, 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 nierolniczej gruntów rolnych klas 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 2003 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).