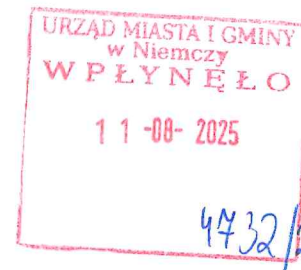




Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 11 sierpnia 2025 r.
znak sprawy: DNI.tr.660.172.2025



Pan Rafał Pawłowski
Burmistrz Miasta i Gminy Niemcza
ul. Rynek 10
58-230 Niemcza

Dotyczy: pisma z 15 lipca 2025 r. (znak: BRL.670.5.2024) w sprawie zaopiniowania projektu planu ogólnego gminy Niemcza.

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 Niemcza, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – po przeanalizowaniu projektu planu ogólnego, wywołanego uchwałą nr IV/22/2024 Rady Miejskiej w Niemczy z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Niemcza, przedstawia opinię w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy miejsko-wiejskiej Niemcza, położonej w powiecie dzierżoniowskim, w województwie dolnośląskim, w jej granicach administracyjnych, o łącznej powierzchni 71,86 km². Gmina Niemcza charakteryzuje się wysokim potencjałem rolniczym, którego fundamentem są żyzne gleby o doskonałych właściwościach uprawnych – grunty klas I-III stanowią większość użytków rolnych w gminie.

Projekt wprowadza trzy strefy 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 niektóre tereny

istniejącej zabudowy zagrodowej. W projekcie planu wyznacza się 15 stref produkcji rolniczej. Pozostałe obszary, które uwzględniają prowadzenie działalności rolniczej, to określone w projekcie planu ogólnej 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 strefach 19SO, 22SO, 24SO, 25SO, 26SO, 29SO dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych.

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), stref usługowych (SU), stref zieleni i rekreacji (SN) oraz stref otwartych (SO) 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 strefach SJ, SU, SN i SO 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. Wobec tego Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi zwraca się o modyfikację projektu planu ogólnego w taki sposób, aby tereny istniejącej zabudowy zagrodowej objąć strefami SR bądź SZ.

Nieuzasadnione jest planowanie stref SJ, SU i SP w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym na gruntach klas I-III, co ma miejsce m.in. w strefach: 20SJ, 53SJ, 68SJ, 78SJ, 82SJ, 88SJ, 89SJ, 90SJ, 92SJ, 22SU, 38SU, 39SU, 47SU, 5SP, 10SP oraz części stref 56SJ (w części użytków rolnych) i 86SJ (w granicy działek ewidencyjnych nr 101/1, 228/7, 228/10, 228/11, 228/12, 80/2, 80/4). Taka lokalizacja zabudowy nierolniczej, w otoczeniu stref o charakterze rolniczym, może wywoływać konflikty społeczne, które w znaczny sposób mogą utrudnić lub uniemożliwić prawidłowe

działanie istniejących na tych terenach gospodarstw rolnych. Zasadne jest aby strefy planistyczne, były wyznaczane w otoczeniu istniejących już obszarów o zbliżonych cechach zagospodarowania terenu, tworząc ze sobą tym samym funkcjonalne i przestrzenne powiązania. Należy również zwrócić uwagę, że wyznaczanie terenów mieszkaniowych w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie wynika z zapotrzebowania na takie tereny, biorąc pod uwagę, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wynosi 123% zapotrzebowania na takie tereny.

Zastrzeżenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi budzi również niewielka liczba stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) i stref produkcji rolniczej (SR) projektowanych na niezabudowanych terenach, co może w przyszłości stanowić przeszkodę w rozwoju istniejących oraz powstawania nowych gospodarstw rolnych. Gmina Niemcza charakteryzuje się wysokim potencjałem rolniczym, co podkreślono w dołączonym do projektu planu ogólnego uzasadnieniu. Rozwój rolnictwa na terenie gminy nie będzie możliwy bez zaprojektowania terenów umożliwiających lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej. 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 zmiana przeznaczenia niektórych terenów niezabudowanych, objętych w projekcie planu strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) na strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), w szczególności biorąc pod uwagę zastrzeżenia wskazane w poprzednim akapicie. Z kolei strefy produkcji rolniczej (SR) należy zaprojektować przede wszystkim w sąsiedztwie stref SZ, a ich powierzchnia powinna pozwalać na lokalizowanie budynków oraz budowli służących produkcji rolnej, zgodnie z potrzebami rolników, co pozwoli na dalszy rozwój gospodarstw rolnych.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi zwraca się o objęcie części strefy otwartej 41SO (w granicy działek ewidencyjnych nr 47, 14, 15, 234, 16, 17/1, 232, obręb Podlesie) strefą produkcji rolniczej (SR) ze względu na występowanie na tym terenie stawów. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego (2), profile strefy otwartej nie uwzględniają specyfiki związanej z prowadzeniem działalności w zakresie akwakultury i rybactwa. W związku z tym zasadne jest objęcie istniejących stawów strefą planistyczną, która odpowiada charakterowi prowadzonej działalności, czyli strefą SR

(lub SZ). Przypisanie wyżej wymienionego obszaru stawów do odpowiedniej strefy planistycznej, uwzględniającej akwakulturę oraz działalność rybacką, zapewni zgodność zapisów planistycznych z rzeczywistym sposobem użytkowania terenu. Należy podkreślić, że generalnie tereny gospodarstw rybackich, jak również tereny oznaczane w ewidencji gruntów i budynków jako Wsr - grunty pod stawami, powinny być co do zasady obejmowane strefami planistycznymi SR lub SZ (uwzględniającymi akwakulturę oraz działalność rybacką).

Nieuzasadnione jest również ustalanie maksymalnej wysokości zabudowy w granicach stref SZ i SR na zróżnicowanym poziomie, w tym mniejszym niż 15 m. Należy zauważyć, że zaproponowana wysokość może ograniczać 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 nierolniczej 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 wyrysów (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);

Potwierdzenie otrzymania

Niniejszy dokument stanowi dowód otrzymania w rozumieniu art. 40 ustawy z dnia 18 listopada 2020 o doręczeniach elektronicznych

Nadawca

Adres do e-doręczeń nadawcy	AE:PL-16616-40476-DASSA-28
Dane nadawcy	
Nazwa podmiotu	MINISTERSTWO ROLNICTWA I ROZWOJU WSI
Dane użytkownika upoważnionego przez nadawcę	
Imię	
Nazwisko	

Adresat

Adres do e-doręczeń adresata	AE:PL-69898-57723-TDHS-25
Dane adresata	
Nazwa podmiotu	URZĄD MIASTA I GMINY W NIEMCZY
Dane użytkownika upoważnionego przez adresata	
Imię	
Nazwisko	

Data wysłania

Data nadania korespondencji przez nadawcę	2025-08-11 16:01:10+02:00
Data akceptacji nadania korespondencji przez dostawcę usługi e-Doręczenia	2025-08-11 16:02:14+02:00

Data Odbioru

Data wpłynięcia korespondencji na adres do doręczeń	2025-08-11 16:46:58+02:00
Data odebrania korespondencji przez adresata	2025-08-11 16:46:58+02:00

Dane wiadomości

Identyfikator dowodu będącego podstawą potwierdzenia	a0591dcf-8663-4ad1-8f8a-8d603ee9f0ef
Identyfikator wiadomości	PPSA-E-b5d831ca-0380-495f-b3e8-facfe450e82b
Informacje dodatkowe	
Podstawa prawna i tryb doręczenia	podstawowy

Informacje o załącznikach

- | | |
|------------------|---|
| 1. | |
| ID załącznika | PPSA-E-b5d831ca-0380-495f-b3e8-facfe450e82b |
| Nazwa Załącznika | Treść wiadomości |
| Rozmiar | 55 |
| 2. | |
| ID załącznika | 226253c3-459a-48ba-bbf1-b7f6b9873990 |
| Nazwa Załącznika | DNI.tr.660.172.2025_POG_Niemcza_opinia.pdf |
| Rozmiar | 112619 |

Usługa e-doręczenia nadawcy

Identyfikator usługi e-doręczenia, która zrealizowała wysłanie	Poczta Polska Spółka Akcyjna
Identyfikator polityki	https://bip.poczta-polska.pl/wp-content/uploads/Polityka_swadczenia_PURDE_Poczta_Polska_v.4.2.pdf
Dane podpisu wystawcy potwierdzenia otrzymania	
Wystawca	CN=Poczta Polska S.A., O=Poczta Polska S.A., OID.2.5.4.97=VATPL-5250007313, L=Warszawa, C=PL

Data ważności od	2023-09-25T10:55:13+02:00
Data ważności do	2023-09-25T10:55:13+02:00
Data podpisania dowodu	2025-08-11T16:03:09+02:00
Nr seryjny	18129819669108055283326629313954077971108066

Usługa e-doręczenia adresata

Identyfikator usługi e-doręczenia,
która zrealizowała doręczenie

Poczta Polska Spółka Akcyjna
https://bip.poczta-polska.pl/wp-content/uploads/Polityka_swadczenia_PURDE_Poczta_Polska_v.4.2.pdf

Identyfikator polityki

Dane podpisu wystawcy dowodu

Wystawca

CN=Poczta Polska S.A., O=Poczta Polska S.A., OID.2.5.4.97=VATPL-5250007313, L=Warszawa, C=PL

Data ważności od

2023-09-25T10:55:13+02:00

Data ważności do

2023-09-25T10:55:13+02:00

Data podpisania dowodu

2025-08-11T16:46:59+02:00

Nr seryjny

18129819669108055283326629313954077971108066

Niniejszy dowód będący dokumentem elektronicznym jest zabezpieczony pieczęcią elektroniczną dostawcy usługi zaufania rejestrowanego doręczenia elektronicznego. Wydruk niniejszego dokumentu elektronicznego stanowi kopię dowodu.

Potwierdzenie otrzymania

Niniejszy dokument stanowi dowód otrzymania w rozumieniu art. 40 ustawy z dnia 18 listopada 2020 o doręczeniach elektronicznych

Nadawca

Adres do e-doręczeń nadawcy

AE:PL-16616-40476-DASSA-28

Dane nadawcy

Nazwa podmiotu

MINISTERSTWO ROLNICTWA I ROZWOJU WSI

Adresat

Adres do e-doręczeń adresata

AE:PL-69898-57723-TDHS-25

Dane adresata

Nazwa podmiotu

URZĄD MIASTA I GMINY W NIEMCZY

Data wysłania

Data nadania korespondencji przez nadawcę

2025-08-11 16:01:10

Data akceptacji nadania korespondencji
przez dostawcę usługi e-Doręczenia

2025-08-11 16:02:14

Data odbioru

Data wpłynięcia korespondencji na adres do
doręczeń

2025-08-11 16:46:58

Data odebrania korespondencji przez adresata

2025-08-11 16:46:58

Dane wiadomości

Identyfikator dowodu będącego
podstawą potwierdzenia

a0591dcf-8663-4ad1-8f8a-8d603ee9f0ef

Identyfikator wiadomości

PPSA-E-b5d831ca-0380-495f-b3e8-facfe450e82b

Informacje dodatkowe

Podstawa prawna i tryb doręczenia

podstawowy

Informacje o załącznikach

1.

ID załącznika
Nazwa załącznika
Rozmiar

PPSA-E-b5d831ca-0380-495f-b3e8-facfe450e82b
Treść wiadomości
55 bajtów

2.

ID załącznika
Nazwa załącznika
Rozmiar

226253c3-459a-48ba-bbf1-b7f6b9873990
DNI.tr.660.172.2025_POG_Niemcza_opinia.pdf
112 619 bajtów

Usługa e-doręczenia nadawcy

Identyfikator usługi e-doręczenia,
która zrealizowała wysłanie
Identyfikator polityki

Poczta Polska Spółka Akcyjna

https://bip.poczta-polska.pl/wp-content/uploads/Polityka_swadczenia_PURDE_Poczta_Polska_v.4.2.pdf

Dane podpisu wystawcy
potwierdzenia otrzymania

Wystawca

CN=Poczta Polska S.A., O=Poczta Polska S.A.,
OID.2.5.4.97=VATPL-5250007313, L=Warszawa, C=PL
2023-09-25 10:55:13
2025-09-24 10:55:13

Data ważności od
Data ważności do

Data podpisania dowodu
Nr seryjny

2025-08-11 16:03:09
18129819669108055283326629313954077971108066

Usługa e-doręczenia adresata

dentyfikator usługi e-doręczenia,
która zrealizowała doręczenie
dentyfikator polityki

Poczta Polska Spółka Akcyjna

[https://bip.poczta-polska.pl/wp-content/uploads/
Polityka_swiadczenia_PURDE_Poczta_Polska_v.4.2.pdf](https://bip.poczta-polska.pl/wp-content/uploads/Polityka_swiadczenia_PURDE_Poczta_Polska_v.4.2.pdf)

Dane podpisu wystawcy dowodu
Wystawca

CN=Poczta Polska S.A., O=Poczta Polska S.A.,
OID.2.5.4.97=VATPL-5250007313, L=Warszawa, C=PL
2023-09-25 10:55:13
2025-09-24 10:55:13
2025-08-11 16:46:59
18129819669108055283326629313954077971108066

Data ważności od
Data ważności do
Data podpisania dowodu
Nr seryjny

W załączeniu opinia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

