



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 17 grudnia 2025 r.
znak sprawy: DNI.tr.660.627.2025

Pan Grzegorz Czachorowski
Wójt Gminy Ustronie Morskie
ul. Rolna 2
78-111 Ustronie Morskie

Dotyczy: pisma z 28 listopada 2025 r. w sprawie zaopiniowania projektu planu ogólnego gminy Ustronie Morskie (znak: GNP.6720.1.1.2024.GNPV)

Szanowny Panie Wójcie,

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 Ustronie Morskie, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – po przeanalizowaniu projektu planu ogólnego, wywołanego uchwałą Nr LXXIII/581/2024 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Ustronie Morskie, przedstawia opinię w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy wiejskiej Ustronie Morskie, w jej granicach administracyjnych, położonej w powiecie kołobrzeskim, w województwie zachodniopomorskim, o łącznej powierzchni 57,60 km², z wyłączeniem terenów zamkniętych. Na terenie gminy nie występują grunty klas I-II, natomiast grunty klas III stanowią ok. 33% powierzchni wszystkich gruntów 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 większość terenów istniejącej zabudowy zagrodowej. W projekcie planu wyznacza się 74 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) i 3 strefy 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 42 strefy i największą część gminy.

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 budzi fakt zaprojektowania tak nielicznych stref produkcji rolniczej (SR), co może w przyszłości stanowić przeszkodę w powstawaniu nowych gospodarstw rolnych. Przypomnienia 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 zmiana przeznaczenia niektórych terenów na strefy produkcji rolniczej (SR).

Ponadto nieuzasadnione jest planowanie strefy 71SU w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. 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.

Należy również zauważyć, że powierzchnie terenów inwestycyjnych - stref SP i SH, wydają się być znacznie przeszacowane w stosunku do zapotrzebowania na takie tereny. Niektóre z nich stanowią przeniesienie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod tę funkcję. Mimo że tereny przeznaczone w planie miejscowym w dużej mierze nie zostały jeszcze zabudowane, to w projekcie planu ogólnego tworzy się rozległe strefy 7SP, 8SP, 9SP, 12SP, 1SH, położone w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W związku z tym należy się zastanowić, czy w tych miejscach nie utworzyć strefy o charakterze rolniczym.

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 (w tym w strefach 32SU, 87SU, 115SU, 116SU), 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 (3).

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. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).