



# Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 20 listopada 2025 r.  
znak sprawy: DNI.tr.660.498.2025

Pan Jacek Sutryk  
Prezydent Wrocławia  
ul. Świdnicka 53  
50-030 Wrocław



J. Rogo  
+ G3

Dotyczy: pisma z 23 października 2025 r. w sprawie zaopiniowania projektu planu ogólnego miasta Wrocławia (znak: WPL-DOA-D.672.2.2024)

Szanowny Panie Prezydencie,

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 Wrocławia, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – po przeanalizowaniu projektu planu ogólnego, wywołanego uchwałą Nr LXXX/2105/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia, przedstawia opinię w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Opracowaniem objęty jest obszar miasta na prawach powiatu, z wyłączeniem terenów zamkniętych, położonego w województwie dolnośląskim. Na obszarze miasta Wrocławia grunty rolne klas I-III stanowią ok. 6000 ha, co daje ok. 22% udziału w powierzchni miasta.

Po przeanalizowaniu materiałów, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdza, że w projekcie planu wyznaczono strefy o różnym profilu funkcjonalnym – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefy gospodarcze (SP), strefy infrastrukturalne (SI), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC), strefy otwarte (SO) i strefy komunikacyjne (SK). Pod strefy planistyczne wyznaczono następującą liczbę wydzieleń: SW – 3412, SJ – 4144, SZ – 13, SU – 650, SH – 18, SP – 190, SI – 161, SN – 772, SC – 41, SO – 138, SK – 141.

Wyznaczone w projekcie planu ogólnego miasta Wrocławia strefy planistyczne zostały ustalone przede wszystkim w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego oraz polityką przestrzenną określoną w innych dokumentach planistycznych.

Zastrzeżenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi budzi fakt zaprojektowania tylko 13 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) i żadnej strefy produkcji rolniczej (SR), co może w przyszłości stanowić przeszkodę w powstawaniu nowych gospodarstw rolnych. Tym bardziej, że ogólnodostępne dane przestrzenne obrazują, że w granicach miasta znajdują się grunty pod uprawami, co wskazuje na funkcjonowanie 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 niezabudowanych na strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) lub strefy produkcji rolniczej (SR), tak aby umożliwić funkcjonowanie i rozwój zabudowy rolniczej.

Należy również zauważyć, że powierzchnie terenów inwestycyjnych - stref SP, 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 nie zostały jeszcze zabudowane, to w projekcie planu ogólnego tworzy się rozległe strefy (57SP, 127SP, 172SP, 189SP) położone w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W związku z tym należy się zastanowić, czy w tym miejscu nie utworzyć strefy o charakterze rolniczym.

Podsumowując, należy wskazać, że pomimo tego, że projekt planu obejmuje swoimi granicami obszar miasta, to władze gminy powinny również na takich terenach racjonalnie gospodarować gruntami rolnymi i zapewnić możliwość funkcjonowania i rozwoju istniejących gospodarstw rolnych. Ogólnodostępne dane przestrzenne jednoznacznie wskazują, że znaczna część gruntów rolnych w granicach miasta Wrocławia jest nadal uprawiana. Niezbędne jest zatem zidentyfikowanie aktywnych gospodarstw rolnych i zapewnienie im przestrzeni dla realizacji inwestycji związanych z ich funkcjonowaniem.

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.).