



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 16 lipca 2025 r.
znak sprawy: DNI.tr.660.125.2025

Pani
Małgorzata Cichostępska
Burmistrz Ujście
Pl. Wiosny Ludów 2
64-850 Ujście

Dotyczy: wniosku z 18 czerwca 2025 r. o zaopiniowanie projektu planu ogólnego gminy Ujście.

Szanowna Pani Burmistrz,

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 Ujście, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – po przeanalizowaniu projektu planu ogólnego, wywołanego uchwałą nr XLIX/360/2024 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Ujście, przedstawia opinię w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Opracowanie obejmuje obszar w granicach administracyjnych gminy miejsko-wiejskiej Ujście, która położona jest w województwie wielkopolskim, w powiecie pilskim. Łączna powierzchnia gminy wynosi ok. 126 km².

Na terenie gminy użytki rolne zajmują ok. 60% jej powierzchni. Grunty rolne klas I–II nie występują. Natomiast użytki rolne klas III stanowią ok. 18% powierzchni ogółu gruntów rolnych.

Po przeanalizowaniu materiałów, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdza, że w projekcie planu wyznaczono strefy o różnym profilu funkcjonalnym - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową

jednorodziną (SJ), strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ), strefa usługowa (SU), strefa gospodarcza (SP), strefa produkcji rolniczej (SR), strefa infrastrukturalna (SI), strefa zieleni i rekreacji (SN), strefa cmentarzy (SC), strefa górnictwa (SG), strefa otwarta (SO), strefa komunikacyjna (SK). Projekt wprowadza trzy 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 (1-97SZ) objęto zarówno 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 14 stref produkcji rolniczej (SR), które obejmują tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, tereny akwakultury i obsługi rybactwa, tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej, tereny ogrodów działkowych.

Pozostałe obszary, które uwzględniają prowadzenie działalności rolniczej, to określone w projekcie planu strefy otwarte (1-34SO), obejmujące swym zasięgiem przede wszystkim tereny lasów, tereny rolne, tereny wód, tereny zieleni naturalnej.

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). Przykładowo: 37SJ, 38SJ, 43SJ, 46SJ, 47SJ, 53SJ, 54SJ, 60SJ, 62SJ, 71SJ, 73SJ, 84SJ, 90SJ, 91SJ, 96SJ, 103SJ, 111SJ, 112SJ, 30SU. Wskazania wymaga, że zgodnie z rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego (2) w strefach 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. Zlokalizowane zatem gospodarstwa rolne w strefie SJ lub SU nie będą miały szansy dalszej rozbudowy. Dlatego należy zweryfikować konieczność przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej w tereny o charakterze nierolniczym, mając na względzie dalsze funkcjonowanie gospodarstwa rolnego oraz ingerencję nowego zagospodarowania w rolniczą przestrzeń produkcyjną. Również lokalizacja gospodarstwa rolnego w strefie SO, która wprowadza zakaz zabudowy, spowoduje brak możliwości jego rozwoju (przykładowo działka ew. nr: 67 – obręb Ługi Ujskie).

Nieuzasadnione jest także planowanie stref SJ w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co ma miejsce m.in. w strefach: 37SJ, 38SJ (działka ew. nr 284), 45SJ, 46SJ, 47SJ, 54SJ, 60SJ, 62SJ, 71SJ, 72SJ, 73SJ, 84SJ, 90SJ, 91SJ, 95SJ (działka ew. nr 150/5), 96SJ, 109SJ. Strefy te sąsiadują głównie z terenami rolnymi i tworzą wraz z nimi zwarte obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, które pozostają obecnie w użytkowaniu rolniczym. Takie usytuowanie zabudowy nierolniczej spowoduje nadmierną ingerencję zainwestowania nierolniczego w otwarte tereny rolnicze. 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 w projekcie planu przewiduje się, że strefa 3SR otoczona jest przez strefy o funkcji nierolniczej (20SJ, 15SU), co oznacza, że strefa produkcji rolniczej będzie odcięta od innych stref o charakterze rolniczym. Odcięcie tej strefy od terenów rolniczych (pól uprawnych) może wpłynąć na efektywność ekonomiczną produkcji rolniczej w funkcjonującym obecnie gospodarstwie rolnym. Ważne jest aby zachować otwarte tereny rolne dla realizacji długofalowej ich roli, czyli produkcji rolniczej i nie powodować ograniczeń w ich rolniczym wykorzystaniu. Zaprojektowane strefy o charakterze nierolniczym powinny być tak usytuowane, aby nie stanowiły bariery w rozwoju terenów rolnych i działalności produkcyjnej w rolnictwie, dlatego tę część planu Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi opiniuje negatywnie. Minister stoi na stanowisku, że istotnym aspektem polityki przestrzennej na obszarach wiejskich o utrzymujących się funkcjach rolniczych, powinno być optymalne wykorzystanie

tych obszarów dla zapewnienia strategicznych, długofalowych interesów państwa w zakresie gospodarki żywnościowej.

Należy także zauważyć, że mając na względzie nawet długoletnią perspektywę projektowania przestrzeni w planie ogólnym, powierzchnia terenów, na których dopuszcza się tereny elektrowni słonecznej i wiatrowej, w całym planie ogólnym wydaje się być przeszacowana. Należy poddać weryfikacji skalę tych stref. W opiniowanym planie dopuszcza się lokalizację terenów elektrowni słonecznej i wiatrowej w otwartych przestrzeniach rolniczych, na większości gruntów rolnych gminy, co może prowadzić w przyszłości do nieuzasadnionego zainwestowania na terenach zwartych kompleksów rolnych (w tym na użytkach rolnych klas III). Wobec tego należy zmniejszyć powierzchnię gruntów, na których dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych i wiatrowych, w szczególności w rolniczych strefach otwartych, a także zmodyfikować ustalenia stref SO i SR, położonych na użytkach rolnych klas III, w taki sposób, aby w profilu dodatkowym nie dopuszczano lokalizacji elektrowni słonecznej i wiatrowej.

Ze względu na rolniczy charakter gminy zastrzeżenia budzi również ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w obrębie stref SZ na poziomie 12 m. Taka wysokość może jednak okazać się niewystarczająca dla realizacji niektórych obiektów, takich jak magazyny czy silosy na zboże. W związku z tym proponuje się podniesienie dopuszczalnej wysokości zabudowy w tej strefie do co najmniej 15 m. Należy również zwrócić uwagę, że zgodnie przepisami (3), budowa silosów naziemnych na materiały sypkie o pojemności do 250 m³ i wysokości do 15 m nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, a jedynie dokonania zgłoszenia.

Dodatkowo wymaga wskazania, że w kwestii celowości przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III, zlokalizowanych w strefach planistycznych o charakterze nierolniczym, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi będzie się wypowiadał na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania obejmującego te grunty, mając w szczególności 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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.;
- (2) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów; Dz. U. z 2024 r. poz. 1775;
- (3) art. 29 ust. 1 pkt. 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane; Dz.U. z 2024 r. poz. 725;
- (4) art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; Dz. U. z 2024 r. poz. 82.