



Poznań, dnia 24 lutego 2026 r.

06.132/2

06.132/1

Gospodarstwo Rolne ODMIANA sp. z o.o.

Nowa Wieś Ujska 67, 64-850 Ujście

NIP 7641011722

właściciel działki 301907_5.0006.315/4

reprezentowani przez:

radcę prawnego Łukasza Kwaśnika

adres do korespondencji:

Turcza Kancelaria Radców Prawnych,

ul. Grochowska 56 60-347 Poznań

e-mail: kancelaria@turcza.com.pl

Urząd Miejski w Ujściu

pl. Wiosny Ludów 2

64-850 Ujście

**UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY UJŚCIE
DZIAŁKI NR 301907_5.0006.132/1, 301907_5.0006.132/2, 301907_5.0006.132/3,
301907_5.0006.329, 301907_5.0006.315/4**

Działając w imieniu [redacted] Działki Gospodarstwo Rolne ODMIANA sp. z o.o. na podstawie załączonego pełnomocnictwa, będącego właścicielem nieruchomości objętych projektem POG, na podstawie art. 13i ust. 1 w zw. z art. 13j ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1668 ze zm.), niniejszym wnoszę uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Ujście.

Przedmiotem niniejszych uwag są nieruchomości gruntowe położone na terenie gminy Ujście, oznaczona jako działki ewidencyjne nr 301907_5.0006.132/1, 301907_5.0006.132/2, 301907_5.0006.132/3, 301907_5.0006.329, 301907_5.0006.315/4.

Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków działki te są wykorzystywane jako grunty orne oraz łąki trwałe. Niniejsze uwagi obejmują całość ww. działek ewidencyjnych.

Zgodnie z ustaleniami projektu Planu Ogólnego Gminy Ujście przedmiotowe nieruchomości zostały zakwalifikowane do strefy otwartej (SO – 18SO), w ramach której przewidziano w szczególności teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji oraz teren infrastruktury technicznej. Takie przeznaczenie w praktyce eliminuje możliwość jakiegokolwiek racjonalnego zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej położeniem, cechami oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę ustaleń projektu Planu Ogólnego Gminy Ujście poprzez objęcie wszystkich ww. działek **strefą produkcji rolniczej (SR)**, ewentualnie – w razie nieuwzględnienia wniosku głównego – wnoszę o objęcie przedmiotowych działek **strefą gospodarczą (SP)**.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie niniejszego wniosku ma charakter wieloaspektowy i kompleksowy. Odnosi się zarówno do fundamentalnych zasad planowania przestrzennego, jak i do realnych potrzeb rozwojowych Gminy Ujście, polityki rolnej województwa wielkopolskiego, a przede wszystkim do ochrony konstytucyjnie gwarantowanego prawa własności oraz zasad pewności prawa i zaufania obywatela do państwa.

1. Stan faktyczny – całkowicie otwarty teren rolniczy bez jakiegokolwiek zabudowy

Przedmiotowe działki położone są na rozległym, otwartym obszarze rolniczym. W promieniu kilkuset metrów nie występuje żadna zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa ani przemysłowa – wyłącznie pola uprawne i łąki. Teren ten w pełni zachowuje charakter typowego krajobrazu rolniczego gminy Ujście. Brak jakichkolwiek sąsiadów mieszkalnych oznacza, że realizacja inwestycji w zakresie chowu trzody chlewnej nie spowoduje żadnych konfliktów społecznych, zapachowych ani hałasowych. Jest to kluczowa okoliczność, która odróżnia niniejszą sytuację od terenów zlokalizowanych w pobliżu zwartej zabudowy.

2. Sprzeczność z zasadą ładu przestrzennego i racjonalnej kontynuacji funkcji terenu

Pozostawienie działek w strefie SO z całkowitym zakazem zabudowy wprowadza sztuczny i nieuzasadniony podział przestrzenny. Tereny te są identyczne pod względem uwarunkowań przyrodniczych, glebowych i funkcjonalnych jak otaczające je pola rolne. Zakaz zabudowy przerywa naturalną kontynuację rolniczego sposobu użytkowania gruntów, co jest sprzeczne z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakazującym kształtowanie przestrzeni w sposób harmonijny, uporządkowany i uwzględniający istniejące zagospodarowanie oraz jego racjonalną kontynuację.

3. Naruszenie konstytucyjnych gwarancji prawa własności

Wprowadzenie generalnego zakazu zabudowy na gruntach rolnych stanowi pośrednie, nadmierne i nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności. Zgodnie z art. 64 Konstytucji RP każdy ma prawo do własności, a wyłączenie lub inne ograniczenie własności może nastąpić wyłącznie w przypadkach określonych ustawą i za słusznym odszkodowaniem. Projekt Planu Ogólnego nie wykazuje żadnego nadrzędnego interesu publicznego, który uzasadniałby tak daleko idącą ingerencję.

Działanie organu planistycznego narusza również zasadę proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP) oraz zasadę zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa (art. 2 Konstytucji RP). Właściciel, prowadząc gospodarstwo rolne na tych gruntach, miał uzasadnione oczekiwanie, że będzie mógł je racjonalnie zagospodarować zgodnie z ich przeznaczeniem rolniczym, w tym poprzez inwestycje produkcyjne. Całkowity zakaz zabudowy niweczy tę możliwość bez jakiegokolwiek uzasadnienia.

4. Zgodność z polityką przestrzenną i kierunkami rozwoju Gminy Ujście oraz województwa wielkopolskiego

Gmina Ujście jest gminą typowo rolniczą – ponad 60% jej powierzchni stanowią użytki rolne. Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (Wielkopolska 2020+) oraz Strategią Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2030 r. jednym z kluczowych celów jest zrównoważony rozwój rolnictwa, kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz wspieranie wielkotowarowej produkcji zwierzęcej. Wielkopolska od wielu lat jest krajowym liderem produkcji trzody chlewnej. Realizacja nowoczesnej chlewni na przedmiotowych działkach jest w pełni zgodna z tymi kierunkami polityki przestrzennej.

5. Realne potrzeby rozwojowe gminy i korzyści gospodarcze

Gmina Ujście, podobnie jak wiele gmin wiejskich w województwie, boryka się z odpływem ludności i koniecznością tworzenia miejsc pracy. Inwestycja w zakresie chowu trzody chlewnej (szczególnie w formie nowoczesnej, spełniającej najwyższe standardy dobrostanu zwierząt i ochrony środowiska) generuje:

- 1) znaczące wpływy do budżetu gminy z podatku rolnego i od środków produkcji rolnej,
- 2) miejsca pracy w sektorze rolnym i usług okołorolniczych,
- 3) rozwój całego łańcucha dostaw (pasze, weterynaria, transport, przetwórstwo),
- 4) zwiększenie produkcji towarowej województwa, które jest największym producentem mięsa wieprzowego w Polsce.

Utrzymanie strefy SO oznaczałoby marnotrawstwo potencjału produkcyjnego gruntów rolnych klasy bonitacyjnej umożliwiającej intensywną produkcję zwierzęcą.

6. Brak negatywnych skutków dla środowiska i krajobrazu

Przedmiotowe działki nie znajdują się na obszarze objętym formą ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ani w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów wymagających ustanowienia szczególnych ograniczeń inwestycyjnych. Obszary Natura 2000 oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci” położone są w znacznej odległości, w sposób wykluczający jakikolwiek bezpośredni wpływ planowanej inwestycji na ich cele ochrony.

Teren nie stanowi korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, nie jest objęty ochroną rezerwatową ani parkową, nie występują na nim udokumentowane siedliska gatunków chronionych ani siedliska przyrodnicze o szczególnej wartości. Jest to grunt rolny o charakterze produkcyjnym, wykorzystywany rolniczo, pozbawiony elementów środowiskowych uzasadniających wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy.

Planowana inwestycja w zakresie chowu trzody chlewnej będzie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – podlegała rygorom prawa ochrony środowiska, w tym przepisom ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz przepisom dotyczącym ocen oddziaływania na środowisko. Oznacza to, że jeszcze przed realizacją przedsięwzięcia zostanie przeprowadzona szczegółowa analiza jego wpływu na:

- a) jakość powietrza (emisje amoniaku, siarkowodoru, pyłów),
- b) klimat akustyczny,
- c) wody powierzchniowe i podziemne,
- d) gospodarkę nawozową i bilans azotu,
- e) gospodarkę odpadami i produktami ubocznymi pochodzenia zwierzęcego,
- f) oddziaływanie zapachowe (tzw. uciążliwość odorowa).

Nowoczesne obiekty inwentarskie projektowane są w oparciu o rozwiązania technologiczne minimalizujące emisje, w tym szczelne zbiorniki na gnojowicę, systemy biofiltracji powietrza, hermetyzację procesów magazynowania i transportu nawozów naturalnych, kontrolowaną wentylację mechaniczną, systemy ograniczające emisję amoniaku zgodnie z dyrektywą NEC oraz wymaganiami BAT (Best Available Techniques).

Tym samym ewentualne oddziaływania środowiskowe są nie tylko kontrolowalne, ale także podlegają ścisłemu nadzorowi administracyjnemu i technologicznemu.

Należy również podkreślić, że zabudowa zagrodowa i produkcja zwierzęca są immanentnym elementem krajobrazu rolniczego i funkcji rolniczej terenu. Sam fakt realizacji obiektu inwentarskiego nie stanowi przekształcenia środowiska w stopniu przekraczającym zwykłe, dopuszczalne korzystanie z gruntów rolnych.

W przeciwieństwie do inwestycji przemysłowych czy intensywnej zabudowy mieszkaniowej, planowana działalność nie generuje uszczelnienia znacznych powierzchni biologicznie czynnych, istotnego wzrostu ruchu komunikacyjnego, trwałej zmiany struktury krajobrazu i presji urbanizacyjnej.

Z punktu widzenia ochrony środowiska brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że jedynym racjonalnym środkiem planistycznym jest całkowity zakaz zabudowy.

Co więcej, utrzymywanie strefy SO może paradoksalnie prowadzić do mniej kontrolowanych form użytkowania terenu (np. ekstensywnej gospodarki nawozowej bez nowoczesnej infrastruktury magazynowej), które potencjalnie generują większe ryzyko środowiskowe niż nowoczesny, technologicznie zabezpieczony obiekt inwentarski.

Reasumując, brak jest zarówno przesłanek przyrodniczych, jak i środowiskowych, które uzasadniałyby objęcie przedmiotowych działek strefą otwartą z zakazem zabudowy. Przeciwnie – realizacja inwestycji w reżimie obowiązujących procedur środowiskowych zapewnia pełną kontrolę nad oddziaływaniem przedsięwzięcia, bez naruszenia wartości przyrodniczych i krajobrazowych gminy.

7. Nieefektywne wykorzystanie przestrzeni i infrastruktury

Utrzymywanie gruntów w strefie SO z zakazem zabudowy prowadzi do trwałego marnotrawstwa przestrzeni rolnej oraz już istniejącej lub planowanej infrastruktury technicznej (drogi dojazdowe, linie energetyczne). Jest to działanie ekonomicznie nieracjonalne i sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju.

8. Porównanie z innymi terenami w gminie

W gminie Ujście liczne tereny o podobnym charakterze zostały objęte strefami SR lub SP w projektowanym Planie Ogólnym. Wyłączenie akurat tych działek jest rozwiązaniem selektywnym i nieuzasadnionym, naruszającym zasadę równego traktowania podmiotów.

9. Brak wykazania przesłanek interesu publicznego dla wprowadzenia strefy SO

Projekt Planu Ogólnego nie zawiera przekonującego uzasadnienia, dlaczego właśnie te działki miałyby zostać objęte strefą otwartą (SO) z zakazem zabudowy. Z dokumentów planistycznych nie wynika, aby obszar ten pełnił szczególną funkcję przyrodniczą, krajobrazową, retencyjną, korytarza ekologicznego czy bufora ochronnego wymagającego eliminacji zabudowy rolniczej.

Wprowadzenie tak daleko idącego ograniczenia bez jednoznacznego wskazania konkretnej wartości chronionej narusza standardy wynikające z art. 1 ust. 3 oraz art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi ustalenia planistyczne powinny być oparte na rzetelnej analizie uwarunkowań i proporcjonalne do celu publicznego.

10. Naruszenie zasady proporcjonalności w ujęciu planistycznym

Wprowadzenie wobec przedmiotowych działek strefy otwartej (SO) z całkowitym zakazem zabudowy stanowi rażące naruszenie zasady proporcjonalności, będącej fundamentalną zasadą konstytucyjną (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP) oraz jedną z naczelných zasad planowania przestrzennego.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego, ograniczenie prawa własności poprzez akt planistyczny musi spełniać łącznie trzy warunki: (i) być konieczne dla realizacji uzasadnionego celu publicznego, (ii) być odpowiednim środkiem do osiągnięcia tego celu oraz (iii) być środkiem najmniej dolegliwym spośród wszystkich możliwych i równie skutecznych rozwiązań.

W niniejszej sprawie żaden z tych warunków nie został spełniony. Po pierwsze, organ planistyczny nie wykazał żadnego konkretnego, nadrzędnego interesu publicznego, który uzasadniałby całkowity zakaz zabudowy na gruntach rolnych położonych wśród otwartych pól. Po drugie, nawet gdyby taki interes istniał (np. ochrona krajobrazu czy ograniczenie rozproszenia zabudowy), to zakaz zabudowy jest środkiem najwyższego rygoru i jednocześnie najmniej adekwatnym.

Prawo planistyczne dysponuje bowiem szeregiem instrumentów o znacznie niższym stopniu dolegliwości, m.in.:

- 1) określenie maksymalnej intensywności zabudowy i wskaźników powierzchni zabudowy,
- 2) wprowadzenie minimalnych odległości od granic działek sąsiednich,
- 3) ustalenie maksymalnych gabarytów i wysokości obiektów,
- 4) nałożenie obowiązku stosowania pasów zieleni izolacyjnej i ekranów akustyczno-wizualnych,
- 5) wprowadzenie szczegółowych standardów technologicznych i środowiskowych dla obiektów inwentarskich.

Zastosowanie najbardziej dolegliwego środka (całkowity zakaz) bez rozważenia i odrzucenia rozwiązań mniej restrykcyjnych stanowi klasyczne naruszenie testu proporcjonalności w jego wymiarze ścisłym. Jest to tym bardziej niedopuszczalne, że na przedmiotowych działkach nie występują żadne uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe ani urbanistyczne, które uniemożliwiałyby racjonalną realizację zabudowy produkcyjno-rolniczej.

11. Potencjalne skutki odszkodowawcze dla Gminy Ujście

Utrzymanie strefy otwartej (SO) z zakazem zabudowy na gruntach o charakterze produkcyjno-rolniczym rodzi realne i wysokie ryzyko odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy Ujście na podstawie art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP.

W razie uchwalenia Planu Ogólnego w obecnym brzmieniu właściciel będzie uprawniony do żądania odszkodowania za poniesioną szkodę polegającą na trwałym pozbawieniu możliwości korzystania z nieruchomości w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu rolniczemu (w tym realizacji obiektów inwentarskich). Wartość rynkowa działek przeznaczonych pod produkcję rolniczą z możliwością zabudowy produkcyjnej jest obiektywnie wyższa niż wartość gruntów rolnych z całkowitym zakazem zabudowy. Różnica ta stanowi szkodę majątkową podlegającą rekompensacie.

Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego konsekwentnie potwierdza, że całkowity zakaz zabudowy na gruntach rolnych o wysokim potencjale produkcyjnym, nieuzasadniony szczególnymi wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi, jest podstawą roszczeń odszkodowawczych. W przypadku gminy o ograniczonej zdolności płatniczej konsekwencje finansowe mogą być dotkliwe, zwłaszcza w sytuacji gdy podobne roszczenia mogą pojawić się także na innych terenach objętych SO.

Przyjęcie strefy produkcji rolniczej (SR) eliminuje to ryzyko w całości, jednocześnie realizując cele publiczne gminy bez generowania zobowiązań odszkodowawczych.

12. Zgodność z zasadą bezpieczeństwa żywnościowego państwa i polityki rolnej

Planowana inwestycja w zakresie chowu trzody chlewnej ma charakter strategiczny z punktu widzenia bezpieczeństwa żywnościowego państwa. Zgodnie z „Strategią Bezpieczeństwa Żywnościowego Rzeczypospolitej Polskiej na lata 2021–2030” oraz Krajowym Planem Strategicznym Wspólnej Polityki

Rolnej na lata 2023–2027, jednym z priorytetów jest utrzymanie i rozwój krajowej produkcji zwierzęcej, szczególnie wieprzowiny, w której Polska zajmuje czołową pozycję w Unii Europejskiej.

Województwo wielkopolskie od wielu lat jest bezwzględnym liderem krajowej produkcji trzody chlewnej (ok. 35–38% krajowego pogłowia). Ograniczanie możliwości rozwoju nowoczesnych, spełniających najwyższe normy unijne gospodarstw rolnych pozostaje w rażącej sprzeczności z celami zarówno krajowej, jak i unijnej polityki rolnej.

Przyjęcie strefy SO na gruntach o wysokim potencjale produkcyjnym oznaczałoby de facto dezaktywację części rolniczego potencjału województwa, co w dłuższej perspektywie może negatywnie wpływać na stabilność łańcuchów dostaw żywności i bezpieczeństwo żywnościowe kraju. Wprowadzenie strefy SR jest zatem działaniem nie tylko zgodnym, lecz wręcz wymaganym z perspektywy realizacji celów publicznych o charakterze strategicznym.

13. Charakter inwestycji jako zabudowy zagrodowej i produkcji rolniczej, a nie działalności przemysłowej

Planowana przez właściciela inwestycja ma charakter zabudowy zagrodowej i produkcji rolniczej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także § 3 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Jest to inwestycja bezpośrednio związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, stanowiąca integralny element produkcji rolniczej, a nie działalność usługową lub przemysłową w rozumieniu funkcji urbanistycznej. Budynki inwentarskie służące chowowi zwierząt w gospodarstwie rolnym są ustawowo traktowane jako element zabudowy zagrodowej i produkcji rolnej, a nie jako obiekty przemysłowe.

Przypisanie gruntów rolnych do strefy otwartej (SO) z zakazem zabudowy prowadzi do absurdałnej sytuacji systemowej: grunt rolny może być uprawiany, nawożony i użytkowany rolniczo, ale nie może być racjonalnie zagospodarowany w zakresie produkcji zwierzęcej, która od stuleci stanowi integralną i nieodzowną część polskiego rolnictwa. Taka interpretacja jest sprzeczna zarówno z literalnym brzmieniem przepisów, jak i z ratio legis ustawy planistycznej.

14. Brak kolizji z zasadą ochrony krajobrazu i tożsamości krajobrazu rolniczego

Zabudowa rolnicza w postaci budynków inwentarskich i obiektów produkcji zwierzęcej jest elementem historycznym i tożsamościowym krajobrazu rolniczego gmin takich jak Ujście. Zgodnie z Europejską Konwencją Krajobrazową (ratyfikowaną przez Polskę) oraz zaleceniami audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, krajobraz rolniczy powinien być chroniony poprzez zachowanie jego tradycyjnych funkcji, a nie poprzez sztuczne „zamrażanie” terenu w stanie nieużytku budowlanego.

Właściwie zaprojektowana, niska, harmonijna zabudowa zagrodowa z zastosowaniem zieleni izolacyjnej, neutralnej kolorystyki i ograniczonej intensywności nie tylko nie narusza ładu krajobrazowego, lecz wręcz wzmacnia jego autentyczność i tożsamość. Wprowadzenie strefy SR nie oznacza urbanizacji terenu, lecz umożliwia kontynuację funkcji, która od wieków definiuje ten krajobraz.

W przeciwieństwie do tego, utrzymanie strefy SO prowadzi do stopniowej degradacji krajobrazu poprzez porzucanie gruntów lub ich ekstensywne, nieefektywne użytkowanie, co jest zjawiskiem zdecydowanie bardziej szkodliwym dla wartości krajobrazowych niż racjonalna, kontrolowana zabudowa rolnicza.

15. Ustalenie nowej Strefy

Strefa produkcji rolniczej (SR) jest rozwiązaniem najbardziej adekwatnym, ponieważ precyzyjnie odpowiada na charakter inwestycji (chów zwierząt w gospodarstwie rolnym). Strefa gospodarcza (SP) stanowi uzasadnioną alternatywę, dającą większą elastyczność, ale SR lepiej wpisuje się w politykę rolną gminy i województwa.

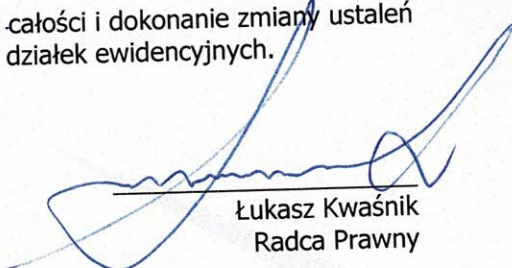


TURCZA[®]

Kancelaria Radców Prawnych

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności – brak zabudowy w otoczeniu, charakter rolniczy gminy, zgodność z polityką województwa, korzyści gospodarcze, ochronę konstytucyjnych praw właściciela oraz brak jakichkolwiek negatywnych skutków społecznych i środowiskowych – należy uznać, że objęcie ww. działek strefą produkcji rolniczej (SR), ewentualnie strefą gospodarczą (SP), jest rozwiązaniem racjonalnym, spójnym z otoczeniem, zgodnym z zasadami planowania przestrzennego oraz w pełni odpowiadającym zarówno interesowi prywatnemu właściciela, jak i interesowi publicznemu Gminy Ujście.

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie niniejszych uwag w całości i dokonanie zmiany ustaleń projektu Planu Ogólnego Gminy Ujście w zakresie przeznaczenia ww. działek ewidencyjnych.


Łukasz Kwaśnik
Radca Prawny

Załączniki:

- 4 pełnomocnictwa wraz z opłatami skarbowymi