

**Analiza obszaru objętego Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego  
gm. Widuchowa w obrębie geodezyjnym Kłodowo – Jednostka A  
na tle obszaru Gminy Widuchowa.**

Zgodnie z danymi Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Gryfinie (dane z dnia 03.02.2017 r.) na terenie Gminy Widuchowa nie występują użytki rolne kl. I.

W zakresie gruntów rolnych objętych ochroną występują:

1) użytki kl. II - 5,09 ha, w tym:

- R II - 4,3636 ha
- ŁII - 0,7300 ha

2) użytki kl. IIIa – 700,10 ha, w tym:

- R IIIa - 664,09 ha
- S IIIa - 1,94 ha
- Ł III a
- Ps IIIa
- W IIIa - 0,09 ha
- Lz IIIa - ---
- Br IIIa - 33,98 ha
- dr IIIa - ---

3) użytki kl. IIIb – 2.715,11 ha, w tym:

- R IIIb - 2675,90 ha
- S IIIb - 5,54 ha
- Ł IIIb
- PS IIIb
- W IIIb - 0,89 ha
- Lz IIIb - 1,46 ha
- Br IIIb - 31,32 ha
- dr IIIb - ---

4) użytki klasy III – 118,56 ha

- Lz III - 0,26 ha
- Ł III – 70,63 ha
- Ps III – 46,59 ha
- S III – 0,28 ha
- W III – 0,61 ha
- Br III – 0,19 ha

Obszar gm. Widuchowa obejmuje razem 20 939,96 ha, w tym użytki rolne 9 353,74 ha, a kl. II i III (IIIa, IIIb i III) powierzchnię 3 538,86 ha.

Jak wynika z powyższego grunty rolne klas najwyższych stanowią w Gminie Widuchowa ponad 37,83% areału gruntów rolnych.

**Na tym tle obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Kłodowo – Jednostka A obejmuje 19,1566 ha, w tym 18,7382 ha gruntów rolnych, w tym najwyższych klas (IIIa i IIIb) – 11,2703 ha.**

Fizycznie wyłączone z powierzchni biologicznie czynnej (z 19 ha gruntów rolnych niezależnie od klasy bonitacyjnej) będzie 7,2908 ha. Są to tereny dopuszczone do zabudowy kubaturowej – 3,5835 ha i tereny przeznaczone do zabudowy drogami i budowlami – 3,7073 ha.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem mpzp dominują:

- od wschodu grunty leśne (do zachowania bez zmian)
- od południowego wschodu – grunty rolne kl. IV i IIIb (dalej gr. leśne)
- od północy wody jeziora Kłodowskiego, a powyżej tereny rolne kl. IV wykorzystywane rolniczo (uprawiane)
- od zachodu kompleks gruntów rolnych klasy III pozostający w uprawie
- od południowego-zachodu obszar zurbanizowany – grunty wsi Kłodowo (grunty budowlane i częściowo w użytkowaniu jako ogrody i sady przydomowe.
- od południa kompleks łąk i pastwisk z fragmentami gr. R III , częściowo odłogowanych.

Gmina Widuchowa jest gminą typowo rolniczą, o bardzo dużym udziale gruntów rolnych dobrych klas bonitacyjnych w ogólnym areale gruntów rolnych. Po upadku Państwowych Gospodarstw Rolnych nastąpiło w gminie załamanie gospodarcze. Gdyby nie położenie przygraniczne i bezpośrednie sąsiedztwo Szczecina, trudno byłoby przetrwać ten trudny okres. To wtedy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pojawiły się strategiczne zapisy o konieczności dywersyfikacji gospodarki gminy, poprzez położenie nacisku na rozwój turystyki, a przede wszystkim kwalifikowanej, specjalistycznej rekreacji jako oferty dla mieszkańców aglomeracji szczecińskiej, a także na tworzenie warunków dla budowy domów rekreacyjnych i letniskowych.

Działając w tym kierunku Rada Gminy obok lokalizacji farm wiatrowych wskazała w kolejnych zmianach studium uwarunkowań szereg lokalizacji zarówno dla kolejnych farm wiatrowych jak i obszarów rozwoju rekreacji. Będąc przedmiotem niniejszego wniosku lokalizacja zespołu zabudowy rekreacyjno-letniskowej została zaakceptowana uchwałą Nr IX/69/2011 Rady Gminy Widuchowa z dnia 13 września 2011 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa w obrębie geodezyjnym Kłodowo. Była to praktycznie pierwsza poważna próba wcielenia w życie, zawartego w Studium, postulatu zrównoważonego rozwoju funkcjonalnego. Ustalenie to zostało potwierdzone w następnej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Widuchowa uchwalonej uchwałą Nr XXVI/223/2013 Rady Gminy Widuchowa z dnia 30 grudnia 2013 r.

Po stwierdzeniu, iż wnioskowany o przeznaczenie areal gruntów rolnych dobrych klas bonitacyjnych jest zbyt duży, Rada Gminy Widuchowa podzieliła go uchwałą Nr XII/119/2016 z dnia 16 maja 2016 r. na dwie części (Jednostka A i Jednostka B) i skierowała do dalszego procedowania tylko mpzp dla jednostki A. Ten fakt, a także przeprowadzenie weryfikacji istniejącej klasyfikacji gruntów rolnych i zmiana klasy części gruntów rolnych z kl. IIIb na kl. IVa spowodowało, że areal wnioskowany aktualnie o zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze jest akceptowalny, tym bardziej, że mamy do czynienia z docelowymi właścicielami, pragnącymi zrealizować swoje cele inwestycyjne (rekreacja).

Lokalizacja obejmuje kompleks gruntów położonych wzdłuż brzegu jeziora Kłodowskiego w sąsiedztwie obszarów leśnych. Obszar doskonale skomunikowanego (bezpośrednie sąsiedztwo z drogą wojewódzką) i od ponad 10 lat niewykorzystwanego rolniczo (odłogowanego), pozostający w rękach osób prywatnych będących trzecim, a w

niektórych przypadkach czwartym z kolei właścicielem poszczególnych działek. Jest to obszar stanowiący mozaikę gruntów kl. III, IV, V i nieużytków (N), położony na skraju kompleksu dobrych gruntów ornych (kl. IIIa i IIIb), w sąsiedztwie zurbanizowanego obszaru wsi Kłodowo uzbrojonego w niezbędne sieci infrastruktury technicznej, której rozbudowę przy wsparciu finansowym inwestorów, na objętym planem terenie, zakładają gminne programy rozwoju infrastruktury.

Proponowane zasady zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zasad zabudowy, stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni terenu i odpowiednim wskaźnikiem powierzchni biologicznej czynnej zaakceptowane zostały przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska pomimo położenia, objętego planem terenu, w obszarze Natura 2000.

**Na obszarze Gm. Widuchowa brak jest alternatywnych terenów położonych na nieużytkach lub gruntach rolnych niższych klas bonitacyjnych, które posiadałyby podobne walory położenia i potencjał zagospodarowania odpowiedni dla realizacji postulowanej funkcji.**

Reasumując:

1. Dalszy rozwój gminy z uwagi na położenie przygraniczne i w sąsiedztwie aglomeracji szczecińskiej skupiać się ma, obok rolnictwa, na rozwoju turystyki pobytowej ze szczególnym naciskiem na turystykę i rekreację letniskową specjalistyczną.
2. Predestynowane do takich form zagospodarowania tereny położone są nad zbiornikami wodnymi i w sąsiedztwie obszarów leśnych.
3. Funkcjonujące formy prawnej ochrony przyrodniczej zawężają w znaczny sposób ilość potencjalnych „dobrych lokalizacji”
4. Bardzo wysoki odsetek gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych siłą rzeczy powoduje konflikty z planowanym zagospodarowaniem nierolniczym prowokując lokalne wyłączenia z produkcji rolnej.
5. Objęty wnioskiem obszar jest mozaiką gruntów rolnych kl. III, IV, V i N, nie użytkowanych rolniczo od blisko 10 lat, położonych na skraju dużego kompleksu użytków rolnych dobrych klas, użytkowanych w sposób nieprzerwany.
6. Objęty wnioskiem teren stanowić będzie po zainwestowaniu kontynuację zabudowy wsi Kłodowo stanowiąc jednolitą tkankę zurbanizowaną.
7. Objęty wnioskiem teren jest doskonale skomunikowany (bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej Nr 122 )
8. Objęty wnioskiem teren objęty jest programem uzbrojenia inżynierskiego.
9. Objęty wnioskiem teren jest przeznaczony w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa na cele wskazane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. Planowane w mpzp zagospodarowanie nie jest kolizyjne w stosunku do przyjętych form ochrony przyrody i posiada pozytywne uzgodnienie RDOŚ w Szczecinie.

**Biorąc powyższe pod uwagę, pomimo potrzeby przeznaczenia na cele nierolnicze aż 11,2703 ha gruntów rolnych kl. IIIa i IIIb wniosek o zgodę na to przeznaczenie jest ze wszech miar zasadny, bowiem pozwoli wprowadzić w przestrzeń gminy Widuchowa nowe, nie występujące tu dotąd formy zagospodarowania, formy niekolizyjne w stosunku do środowiska naturalnego i form ochrony przyrody co potwierdziła odpowiednie uzgodnienie RDOŚ. Planowane zagospodarowanie ożywi gospodarczo tę część gminy, a także pomoże rozbudować sieć infrastruktury technicznej i społecznej tworząc nowe miejsca pracy i przynosząc stały dochód do budżetu gminy.**

**Przytoczone argumenty stwarzają jednoznaczne podstawy uzasadniające wniosek o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych w obrębie geodezyjnym Kłodowo na cele nierolnicze.**