

Raport podsumowujący konsultacje planów miejscowych w gminie Obrazów

Urząd Gminy Obrazów w listopadzie 2022 oraz marcu 2023 przeprowadził konsultacje zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrazów.

Konsultacje głównie dotyczyły ustalenia zasad rozwoju miejscowości ze szczególnym uwzględnieniem zakresu przestrzennego zmian w przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W czasie konsultacji informowano o ograniczeniach w inwestowaniu wynikających z ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W ramach opracowywania dokumentów przeprowadzono wiele różnych form konsultacji z mieszkańcami. Były to m.in.:

- Spotkania otwarte
- Spotkanie konsultacyjne
- Dyżur urbanistyczny
- Narzędzie internetowe.

Mieszkańcy i mieszkanki bardzo licznie wzięli udział w konsultacjach, w sumie uczestniczyło w nich blisko 180 osób. W czasie spotkań prezentowano założenia nowych planów miejscowych, informowano o dotychczasowym sposobie rozpatrzenia wniosków oraz uwag oraz wyjaśniano wątpliwości dotyczące przyjęcia danego rozwiązania w opracowywanym dokumencie. Na pytania odpowiadano na bieżąco.

W trakcie konsultacji wiele pytań dotyczyło wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej. Wyjaśniano, że grunty wysokich klas (czyli od I do III), aby mogły mieć przeznaczenie w miejscowym planie jako teren zabudowy mieszkaniowej lub teren przemysłowy muszą uzyskać zgodę z Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów z rolnych na nie rolne. Gmina Obrazów jest położona w większości na gruntach I-III. Tereny takie coraz rzadziej otrzymują zgodę na zmianę przeznaczenia. Stanowisko MRiRW ma na celu ochronę gruntów wysokiej klasy.

Mieszkańcy zwrócili uwagę, że ten sposób myślenia jest niekorzystny dla rolników, którzy nie mogą rozwijać oraz udoskonalać swojej działalności, ponieważ ich działki mają niewłaściwe przeznaczenie.

W trakcie spotkań urbanista zwrócił uwagę, że nowy, zmieniony plan miejscowy wprowadzi sporo nowych terenów zabudowy zagrodowej. Warunkiem budowy na takim terenie budynku mieszkalnego bądź zabudowań gospodarczych jest bycie rolnikiem.

Mieszkańcy zgłaszali pytania dotyczące podziału nieruchomości oraz prawnej definicji rolnika. Ponadto pytali:

- 1) Czy na terenie zabudowy zagrodowej już istniejący budynek mieszkalny może być rozbudowany mimo, że właściciel nie jest rolnikiem. Odpowiedź: Istniejące budynki można rozbudowywać niezależnie od tego, czy dany właściciel jest rolnikiem.
- 2) Czy zmiana przeznaczenia działki z rolnej na teren zabudowy zagrodowej w planie miejscowym wiąże się z kosztami dla właściciela? Odpowiedź: Właściciel działki nie ponosi kosztów zmiany w miejscowy planie.
- 3) Co z odległościami od dróg publicznych przy nowych inwestycjach? Zmniejszono odległości w liniach rozgraniczających oraz określone zostały warunki dotyczące nowych zabudowań, czyli: od drogi powiatowej nieprzekraczalna linia zabudowy to 8 m od linii rozgraniczającej od drogi gminnej to 6m.

Warto podkreślić, że biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy praw i praktyczną niemożność skutecznego przeprowadzenia procedury odralniania działek, proponowane zmiany w planie miejscowym są korzystne dla mieszkańców. Zmieniony plan miejscowy nie zawiera przepisów, które blokowałyby inwestycje rolne (tak jest w obowiązującym mpzp). Na terenach rolnych będzie można wybudować obiekty budowlane służące prowadzeniu gospodarstwa rolnego np. chłodnie, przechowalnię owoców.

Urząd Gminy w Obrazowie dziękuje mieszkańcom za udział w spotkaniach.