

## **UZASADNIENIE**

**1. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W STUDIUM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ RADY GMINY KŁOMNICE NR 307.XLI.2018 Z DNIA 23 MARCA 2018 R.**

- 1) Wynikające z dotychczas obowiązujących dokumentów planistycznych gminy:
  - a) uwarunkowania zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice z 2000r. w znacznym stopniu były nieaktualne - wynikało to ze zmiany: danych, programów i planów dotyczących obszaru gminy Kłomnice oraz przepisów dotyczących bezpośrednio lub pośrednio problematyki Studium; w dużej części był to również wynik zrealizowania w granicach gminy szeregu inwestycji dotyczących komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej a także zabudowy o różnych funkcjach (na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu),
  - b) sposób zapisu ustaleń określających kierunki zagospodarowania przestrzennego w Studium z 2000r. nie odpowiadał aktualnym wymaganiom wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych; zapisy w tej części nie były dostosowane w pełni do potrzeb rozwojowych gminy,
  - c) obszar w granicach gminy Kłomnice w większości został objęty planem miejscowym z 2016r., w trakcie sporządzania planu z 2016r. nie uwzględniono szeregu uzasadnionych wniosków właścicieli nieruchomości, ze względu na formalny brak ich zgodności z obowiązującym w trakcie sporządzania tego planu Studium z 2000r.
  - d) w obowiązującym do końca 2003r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1991r. wyznaczono ogółem ok. 712 ha terenów mieszkalno-usługowych i zagrodowych, w tym ponad 172 ha terenów stanowiących rezerwę do zainwestowania. Średnio na 1 mieszkańca gminy przypadało ok. 510 m<sup>2</sup> terenów mieszkaniowych brutto. Największe rezerwy terenów mieszkaniowych występowały na terenie wsi Chmielarze, Michałów, Kuźnica, Karczewice,
  - e) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2016r., wyznaczono łącznie ok. 560ha nowych terenów do zabudowy (łącznie z terenami zabudowanymi i przeznaczonymi w planie obowiązującym do końca 2003r. jest to łącznie ponad 1270ha terenów mieszkalno-usługowych), w tym w granicach terenów stanowiących użytki rolne wyznaczono nowe tereny:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej - łącznie ok. 436ha,
    - dla zabudowy produkcyjnej - łącznie ok. 1,24ha,
    - wyznaczono ok. 118km nowych dróg (konieczność wykupu ok. 65ha gruntów).
- 2) W sporządzonym Studium z 2018r.:
  - a) dostosowano ustalenia Studium do obowiązujących przepisów oraz do zaistniałych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kłomnice - związanych ze zmianą uwarunkowań oraz z wejściem w życie planu miejscowego z 2016r.,
  - b) uwzględniono potrzebę wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych, w szczególności mogących pozwolić na stworzenie w gminie Kłomnice nowych miejsc pracy - dla zapewnienia wskaźnika 127 - 250 osób pracujących /1000 mieszkańców, dla liczby 13470 mieszkańców, należy zapewnić w gminie co najmniej - od 1710 miejsc pracy (średnia dla powiatu częstochowskiego) do 3367 miejsc pracy (średnia dla Polski),
  - c) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Kłomnice oraz w przeznaczeniu terenów (w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy), a także wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, określono na podstawie występujących uwarunkowań i przeprowadzonych na ich podstawie analiz ekonomicznych i środowiskowych, a także dostępnych prognoz demograficznych, w oparciu o sporządzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
  - d) przy ustalaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice podstawowym wyznacznikiem była możliwość finansowania przez gminę inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej - w zakresie tym dokonano znaczącej racjonalizacji, dostosowując ustalenia Studium do możliwości finansowych gminy i do planowanych w najbliższych latach przez gminę inwestycji (dokonano podziału terenów ze względu na sposób obsługi w zakresie komunikacji i uzbrojenia, wyznaczono nowe tereny mieszkaniowe przy istniejących uzbrojonych drogach, poszerzono szerokość pasów terenów dopuszczonych do zabudowy wzdłuż ulic, ograniczono zakres planowanych dróg).

- 3) Przy sporządzaniu bilansu terenów przeznaczonych do zabudowy w Studium z 2018r.
- a) Kierowano się wymaganiami zawartymi w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uwzględniając brak możliwości dokonania w sposób obiektywny, na podstawie dostępnych baz danych (w tym ewidencji gruntów i budynków) oraz ustaleń obowiązujących planów - obliczenia chłonności położonych w granicach gminy obszarów w sposób określony w art. 10 ust.5 pkt 2 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.
  - b) Uwzględniono zasadę, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem o dużym stopniu ogólności, nie powinno określać wprost przeznaczenia terenów oraz sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla poszczególnych nieruchomości (jest to rola planu miejscowego) - a jedynie powinno wyznaczać politykę przestrzenną gminy poprzez określenie wytycznych do sporządzanych na podstawie studium planów miejscowych.
  - c) W dostosowaniu do specyfiki gminy Kłomnice, uwzględniając występujące uwarunkowania, w Studium z 2018r. dokonano podziału na tereny przeznaczone i wyłączone z zabudowy oraz zróżnicowano kierunki zmian w strukturze przestrzennej i w przeznaczeniu terenów. W Studium wyznaczono większość terenów jako tereny zabudowy wielofunkcyjnej - w planach miejscowych nastąpi określenie na zasadach określonych w Studium przeznaczenia terenu podstawowego i dopuszczalnego, poprzez dokonanie wyboru spośród dopuszczonych w Studium funkcji zabudowy i zagospodarowania terenów.
  - d) W analizach uwzględniono fakt, że w Studium określono tereny do zabudowy brutto - w granicach terenów przeznaczonych do zabudowy mogą być lokalizowane tereny:
    - zieleni - w szczególności terenów zieleni: towarzyszącej zabudowie, izolacyjnej, przydrożnej, pełniące funkcje publiczne, ekologiczne, retencyjne oraz terenów zadrzewień śródpolnych,
    - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i obiektów służących do obsługi terenów, na których są zlokalizowane lub dla obsługi terenów przylegających,
    - dróg: publicznych lub wewnętrznych (w tym dróg dojazdowych do: działek budowlanych, gruntów rolnych lub leśnych, dróg rowerowych, parkingów, placów przeznaczonych do ruchu pojazdów) - dróg przeznaczonych do obsługi terenów, na których są zlokalizowane lub terenów przylegających,
    - urządzeń budowlanych i budowli a także mieszkań funkcyjnych- zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planach,
    - budowli i urządzeń: przeciwpowodziowych, wodnych melioracyjnych,
    - wód powierzchniowych: zbiorników wodnych i cieków wodnych,
    - urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych lub wypoczynkowych służących do obsługi terenów, na których są zlokalizowane lub dla obsługi terenów przylegających.
  - e) W przyjętych analizach uwzględniono sposób kształtowania zabudowy mieszkaniowej charakterystyczny dla gminy Kłomnice - za wyjątkiem centrum Kłomnic i Rzerzyczyc, gdzie występuje skupiona zabudowa mieszkaniowa o charakterze osiedlowym - zabudowa mieszkaniowa w większości ma charakter siedlisk lub rezydencji i lokowana jest jako rozproszona zabudowa przydrożna, na działkach rolnych lub porolnych o dużej powierzchni, bez dokonywania dodatkowej parcelacji na działki budowlane. Poszerzenie w Studium szerokości pasów zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg ma umożliwić lokalizację:
    - w głębi działek budynków o funkcjach innych jak mieszkalne (o funkcjach rolniczych lub związanych z prowadzeniem działalności usługowej i wytwórczości),
    - budynków mieszkalnych poza obszarami narażonymi na hałas.
  - f) W analizach uwzględniono prognozę demograficzną GUS z 2017r. do 2030r. Na podstawie tej prognozy przyjęto cel demograficzny – utrzymanie w gminie Kłomnice liczby mieszkańców w 2030r. na poziomie 13 470 osób oraz ustalono perspektywę czasową dla określenia nowych potrzeb w zakresie wyznaczenia terenów budowlanych na rok 2030.

- 4) W Studium z 2018r., uwzględniając potrzeby rozwojowe gminy Kłomnice i zachowując wszystkie tereny zabudowane oraz tereny przeznaczone dotychczas do zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z zabudową usługową oraz wytwórczością wyznaczono łącznie ok. 2 038 ha, w tym wydzielono ok. 319 ha terenów wymagających przygotowania do zabudowy (w tym są to tereny przeznaczone do zabudowy w planie z 2016r.),
  - dopuszczono zabudowę mieszkaniową, zagrodową lub letniskową w ograniczonym zakresie, w granicach terenów rolniczych z istniejącą zabudową rozproszoną (terenów indywidualnego uzbrojenia i dojazdów) - na powierzchni ok. 270 ha,
  - wyznaczono: dla zabudowy usługowej lub sportu ok. 67 ha, dla zabudowy produkcyjno-usługowej ok. 46 ha, dla obsługi produkcji lub produkcji w gospodarstwach rolnych ok. 63ha,
  - wyznaczono tereny dla rozwoju funkcji rekreacyjnych, zabudowy agroturystycznej lub letniskowej, ze sportem i usługami towarzyszącymi - na terenie o powierzchni ok. 108 ha,
  - wyznaczono tereny ofertowe, dopuszczone do stopniowego rozwoju różnych rodzajów zainwestowania (dla zabudowy: produkcyjnej, usługowej, związanej z produkcją rolniczą oraz dla rozwoju agroturystyki) - o łącznej powierzchni ok. 481 ha,
  - zróżnicowano możliwość zagospodarowania terenów rolniczych - wyznaczając tereny dopuszczone do zabudowy rolniczej oraz tereny wyłączone z zabudowy,
  - w znaczący sposób zredukowano długość nowych dróg - łącznie wyznaczono tylko ok. 25,7km nowych dróg, w tym ok. 20 km stanowią drogi oparte o stanowiące własność gminy Kłomnice działki wydzielone pod drogi lub istniejące drogi polne a ok. 5,7 km stanowią drogi wymagające wydzielenia i przejścia na własność gminy - szacuje się konieczność wykupu na ten cel łącznie ok. 8,5 - 13,5ha gruntów (w zależności od szerokości pasa drogowego),
  - jako zasadę przyjęto wyznaczanie terenów przeznaczonych/ dopuszczonych do zabudowy w oparciu o istniejące lub już o projektowane przez gminę do realizacji uzbrojenie (w sposób nie generujący dodatkowych kosztów dla gminy związanych z koniecznością uzbrojenia nowo wyznaczonych terenów budowlanych - realizacja uzbrojenia nie warunkuje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w granicach terenów przeznaczonych na ten cel).
- 5) Przyjęte rozwiązania w Studium z 2018r. oparto o analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Zgodnie z art. 10 ust.1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

analizy ekonomiczne	realizacja zabudowy wyznaczonej w Studium nie jest uwarunkowana poniesieniem dodatkowych wydatków z budżetu gminy w stosunku do stanu istniejącego (istniejącego zainwestowania oraz dotychczasowego przeznaczenia w planie miejscowym); realizacja zabudowy może przynieść dodatkowe dochody dla budżetu gminy
analizy środowiskowe	stan środowiska sprzyja realizacji zabudowy o funkcjach ustalonych w Studium; zabudowa nie spowoduje zanieczyszczenia środowiska
analizy społeczne	realizacja zabudowy nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia ludzi; realizacja Studium zwiększa szanse właścicieli nieruchomości na ich racjonalne zagospodarowanie
prognozy demograficzne	umożliwienie lokalizacji nowych miejsc pracy jest szansą gminy na zatrzymanie w gminie ludzi młodych i poprawę wskaźników dzietności
możliwości finansowania przez gminę służących realizacji zadań własnych gminy: infrastruktury technicznej	realizacja nowej zabudowy wyznaczonej w Studium nie jest uwarunkowana realizacją inwestycji zaliczanych do zadań własnych gminy z zakresu uzbrojenia
możliwości finansowania przez gminę służących realizacji zadań własnych gminy: sieci komunikacyjnej	zakres projektowanych dróg został w znaczący sposób zmniejszony (z ok. 118km projektowanych w planie do ok. 25 km); projektowane drogi w części drogi dla których gmina musi niezależnie od zmiany Studium przeprowadzić regulacje terenowo-prawne
możliwości finansowania przez gminę służących realizacji zadań własnych gminy: infrastruktury społecznej	realizacja nowej zabudowy nie jest uwarunkowana realizacją przez gminę inwestycji w zakresie infrastruktury społecznej

2. **UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZMIANIE STUDIUM - ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ RADY GMINY KŁOMNICE NR 137/XVII/2020 Z DNIA 27 LUTEGO 2020 R.**
- 1) W sporządzonej zgodnie z zakresem określonym w uchwale nr 330.XLIII.2018 Rady Gminy Kłomnice z dnia 22 czerwca 2018r. zmianie Studium:
- a) uaktualniono informacje zawarte w Studium (dot. danych statystycznych, uzbrojenia, dróg, hałasu, planów miejscowych), dostosowano zapisy do obowiązującego programu ochrony powietrza; zmiany te mają charakter obiektywny, istnieją niezależnie od ich ujawnienia w Studium,
  - b) uwzględniono zmiany wprowadzone Prawem lotniczym, Prawem ochrony środowiska i Prawem wodnym, w tym wprowadzono odrębne ustalenia określające dopuszczalne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią jako wytyczne do sporządzanych na podstawie Studium planów miejscowych; warunkiem dopuszczenia do zabudowy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią jest sporządzenie planu miejscowego określającego zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zawartych w ust. 9 tekstu Studium, w tym uzyskanie wymaganego Prawem wodnym uzgodnienia projektu planu miejscowego w formie decyzji,
  - c) dokonano punktowej zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Garnku przy ul. Projektowej, obejmującego pojedynczą nieruchomość (teren działek nr ewid. 125, 129 i 130, obręb geodezyjny Garnek), poprzez wyznaczenie w odległości do 150m od ul. Projektowej na łącznej powierzchni ok. 2.25ha:
    - terenu zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonego symbolem PU – poprzez zmianę funkcji z terenu zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, z usługami oraz wytwórczością, oznaczonego dotychczas symbolem M o powierzchni ok. 1,35ha,
    - terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP - poprzez dopuszczenie do zagospodarowania na cele rekreacji i zieleni parkowej terenów rolniczych nie przeznaczonych do zabudowy - oznaczonych dotychczas symbolem RP - na powierzchni ok. 0.9ha,
  - d) projektowane tereny oznaczone symbolem PU są zlokalizowane poza granicą strefy przepływu wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat, jedynie w niewielkiej części znajdują się w granicach obszaru o niskim prawdopodobieństwie powodzi. Faktyczny poziom terenu oznaczonego symbolem PU pozwala pełne na zabezpieczenie przed wodami powodziowymi projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - e) projektowane tereny oznaczone symbolem ZP znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim i średnim prawdopodobieństwie wystąpienia. Ukształtowanie i poziom terenu oznaczonego symbolem ZP pozwala na prawidłowe zabezpieczenie przed wodami powodziowymi dopuszczonego w Studium sposobu zagospodarowania terenu,
  - f) tereny oznaczone PU dopuszczono do lokalizacji zabudowy produkcyjnej o ograniczonej uciążliwości i zabudowy usługowej; funkcje te pozwalają na możliwość kształtowania ustaleń sporządzanego na podstawie Studium planu miejscowego w sposób elastyczny; parametry terenu PU pozwalają na jego zagospodarowanie i zabudowę w sposób prawidłowy, bez niekorzystnej ingerencji w istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, umożliwiając realizację nowych inwestycji, w sposób eliminujący możliwość kumulacji emisji lub negatywnego wpływu na zdrowie osób zamieszkałych i pracujących na terenach sąsiadujących,
  - g) tereny oznaczone ZP przeznaczono do urządzenia jako tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji w niewielkiej skali i intensywności obiektów rekreacyjnych lub usługowych; pozwala to na racjonalne zagospodarowanie terenu w pobliżu wód płynących,
  - h) zachowano tereny położone w sąsiedztwie cieku wodnego Stara Wiercica jako tereny rolnicze nie przeznaczone do zabudowy - z oznaczeniem w sposób dotychczasowy symbolem RP; zabezpiecza to: swobodny przepływ wód powodziowych, funkcjonowanie w sposób dotychczasowy korytarzy ekologicznych oraz dobre przewietrzanie rejonu opracowania,
  - i) dla oceny możliwych zagrożeń istotne jest to, że teren objęty zmianą Studium z 2019r. uległ przekształceniu związanym ze zmianą ukształtowania i wyniesieniem znaczącej części tego terenu ponad poziom wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% - w przypadku wystąpienia powodzi, poziom zalewu wodami powodziowymi będzie nieznaczny.

- 2) Jak wynika z przeprowadzonych analiz projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu: nie spowoduje naruszenia ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza, nie naruszy ustaleń planu zarządzaniem ryzykiem powodziowym, nie będzie stanowić zagrożenie dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków, nie utrudni zarządzania ryzykiem powodziowym (nie utrudni ochrony przed powodzią i nie zwiększy zagrożenia powodziowego oraz nie będzie powodować zanieczyszczenie wód w przypadku powstania powodzi).
- 3) Jak wynika z przeprowadzonych analiz projektowana zmiana spowoduje:
  - a) nieznaczne zmniejszenie terenów przeznaczonych w Studium dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (o ok. 1,35 ha) oraz nieznacznej zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych dla zabudowy produkcyjno-usługowej (o ok. 1,35ha); projektowane zmiany mieszczą się w zapotrzebowaniu gminy Kłomnice na nowe tereny budowlane wynikające z dotychczas sporządzonych analiz i bilansu zagospodarowania terenu,
  - b) nieznaczne zmniejszenie terenów rolniczych (o ok. 0,9 ha) oraz nieznacznej zwiększenie powierzchni terenów zieleni urządzonej (o ok. 0,9 ha).
- 4) Informacje i ustalenia zawarte w zmianie Studium z 2019r. (jako całości) są aktualne, pełne i spójne, stanowiąc rzetelną podstawę do podejmowania działań planistycznych przez organy gminy.
- 5) Zmiana Studium została opracowana w formie ujednocionej, z wyróżnieniem wprowadzonych zmian w części tekstowej (poprzez zastosowanie kursywy) i graficznej (poprzez oznaczenie na rysunku symbolem 1/19).
- 6) Przyjęte rozwiązania w zmianie Studium z 2019r. zostały oparte o przeprowadzone analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Zgodnie z wynikami przeprowadzonych analiz, o których jest mowa w art. 10 ust.1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

analizy ekonomiczne	realizacja zabudowy wyznaczonej w Studium nie jest uwarunkowana poniesieniem dodatkowych wydatków z budżetu gminy w stosunku do stanu istniejącego (teren objęty zmianą kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Garnku przy ul. Projektowej - położony jest przy istniejącej drodze publicznej gminnej, w zasięgu istniejącego uzbrojenia; w obowiązującym planie miejscowym pas terenu przylegający do ulicy Projektowej jest przeznaczony na cele budowlane – zmiana kierunków zagospodarowania przestrzennego polega jedynie na zmianie funkcji terenów już dopuszczonych do zabudowy); realizacja zabudowy może przynieść dodatkowe dochody dla budżetu gminy
analizy środowiskowe	stan środowiska sprzyja realizacji zabudowy o funkcjach ustalonych w Studium; zabudowa nie spowoduje zanieczyszczenia środowiska
analizy społeczne	realizacja zabudowy nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia ludzi; realizacja Studium zwiększa szanse właścicieli nieruchomości na ich racjonalne zagospodarowanie
prognozy demograficzne	umożliwienie lokalizacji nowych miejsc pracy jest szansą gminy na zatrzymanie w gminie ludzi młodych i poprawę wskaźników dzietności
możliwości finansowania przez gminę służących realizacji zadań własnych gminy: infrastruktury technicznej i sieci komunikacyjnej	realizacja nowej zabudowy wyznaczonej w Studium nie jest uwarunkowana realizacją inwestycji zaliczanych do zadań własnych gminy z zakresu uzbrojenia oraz realizacji sieci komunikacyjnej
możliwości finansowania przez gminę służących realizacji zadań własnych gminy: infrastruktury społecznej	realizacja nowej zabudowy nie jest uwarunkowana realizacją przez gminę inwestycji w zakresie infrastruktury społecznej

3. **UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZMIANIE STUDIUM - ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ RADY GMINY KŁOMNICE ..... Z DNIA .....**
- 1) W sporządzonej zgodnie z zakresem określonym w uchwale nr 60/VII/2019 Rady Gminy Kłomnice z dnia 28 marca 2019r. zmianie Studium:
- a) uaktualniono informacje zawarte w Studium (dot. danych statystycznych oraz danych w/z: środowiska, uzbrojenia, dróg, planów miejscowych, zrealizowanej zabudowy), uzupełniono zapisy Studium o obowiązujący plan przeciwdziałania skutkom suszy; zmiany te mają charakter obiektywny – istnieją niezależnie od ich ujawnienia w Studium,
  - b) dokonano punktowej zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Niwki pomiędzy ulicami Wiosenną (drogą gminną) a ulicą Mstowską (drogą powiatową), obejmującego obszar o wymiarach ok. 408m x 308-302m, o łącznej powierzchni ok. 12,24ha - od działki nr ewid. 9521 do działki nr ewid. 9539, obręb geodezyjny Rzerzeczyce, poprzez:
    - wyznaczenie w odległości ok. 80m od ul. Mstowskiej pasa terenu przeznaczonego do zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej z usługami oraz wytwórczością (w ograniczonym zakresie) – terenu wymagającego przygotowania do zabudowy o pow. 3,25 ha; teren ten stanowi przedłużenie pasa terenu o tym przeznaczeniu wyznaczonego w dotychczas obowiązującym Studium po wschodniej stronie ulicy Mstowskiej
    - oznaczenie granic terenu leśnego (części działki nr ewid. 9521) – o pow. 0,1 ha,
    - utrzymanie na pozostałym obszarze ustaleń dotychczas obowiązującego Studium uwarunkowań - zachowanie pasa terenu o pow. łącznej 3.67 ha (o szerokości ok. 90m) wzdłuż ulicy Wiosennej jako terenu zabudowy mieszkaniowej położonego w zasięgu uzbrojenia (w ograniczonym zakresie – jako terenu, w granicach którego przewiduje się stosowanie indywidualnych systemów kanalizacji) oraz zachowanie w środkowej części obszaru pas terenów rolniczych nie przeznaczonych do zabudowy – o łącznej pow. 5,22 ha.
- 2) Na rysunku Studium zachowano oznaczenia ujawniające występujące na tym obszarze uwarunkowania – związane z przecinającymi obszar opracowania: ciekim wodnym Rudniczanką z przylegającymi obszarami zmeliorowanymi i linią elektroenergetyczną 110kV oraz ujawniające istniejącą granicę zbiornika wód poziomych GZWP326. Jak wynika z przeprowadzonych analiz występujące w granicach opracowania uwarunkowania nie ograniczają możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej dopuszczonej w Studium – ograniczenia w zabudowie mogą dotyczyć tylko fragmentów poszczególnych działek i ograniczenia te będą musiały zostać uwzględnione przy sporządzaniu planu miejscowego.
- 3) Projektowana nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu wzdłuż ulicy Mstowskiej nie będzie stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków. Projektowane wyznaczenie nowych terenów budowlanych będzie nawiązywać do zagospodarowania terenów po wschodniej stronie ulicy Mstowskiej (dopuszczonej do rozwoju funkcji rekreacyjnych, zabudowy agroturystycznej lub letniskowej, ze sportem i usługami towarzyszącymi) – w oparciu o urządzoną drogę powiatową.
- 4) Informacje i ustalenia zawarte w zmianie Studium z 2020r. (jako całości) są aktualne, pełne i spójne, stanowiąc rzetelną podstawę do podejmowania działań planistycznych przez organy gminy.
- 5) Zmiana Studium została opracowana w formie ujednocionej, z wyróżnieniem wprowadzonych zmian w stosunku do Studium z 2018r. poprzez oznaczenie na rysunku symbolami 1/19 i 1/20.
- 6) Projektowana zmiana mieści się w zapotrzebowaniu gminy Kłomnice na nowe tereny budowlane wynikające z dotychczas sporządzonych analiz i bilansu zagospodarowania terenu. Jak wynika z przeprowadzonych analiz projektowana zmiana spowoduje:
- a) nieznaczne zwiększenie terenów przeznaczonych w Studium dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (o ok. 3,25 ha),
  - a) nieznaczne zwiększenie powierzchni terenów leśnych (o ok. 0,1 ha),
  - b) nieznaczne zmniejszenie terenów rolniczych (o ok. 3,35 ha).

- 7) Dokonane w sporządzonym w 2018r. Studium porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę wraz z sumą powierzchni użytkowej zabudowy, która może być zlokalizowana w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej pozwala na stwierdzenie o potrzebie docelowego wyznaczenia w granicach całej gminy Kłomnice ok. 1072 ha nowych terenów brutto o funkcji mieszkaniowej. Analizy wskazują, że dla liczby 13470 mieszkańców istnieje potrzeba zapewnienia łącznie ok. 2344 ha terenów brutto dla funkcji mieszkaniowej, tj. średnio 0,174ha/1 mieszkańca (terenów zabudowy mieszkaniowej: istniejących, dopuszczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych gminy oraz wymagających wyznaczenia). W obowiązującym Studium (z 2018r. ze zmianą dokonaną w 2019r.) wyznaczono dla funkcji mieszkaniowej łącznie ok. 2036,8 ha terenów brutto – pozwala to na wyznaczenie w przypadkach uzasadnionych, w skali całej gminy łącznie docelowo ok. 307,21 ha nowych, dodatkowych terenów brutto dla funkcji mieszkaniowej.
- 8) Przyjęte rozwiązania w zmianie Studium z 2020r. zostały oparte o przeprowadzone analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Zgodnie z wynikami przeprowadzonych analiz, o których jest mowa w art. 10 ust.1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

analizy ekonomiczne; możliwości finansowania przez gminę służących realizacji zadań własnych gminy: infrastruktury technicznej i sieci komunikacyjnej	realizacja zabudowy wyznaczonej w Studium w stosunku do stanu istniejącego jest uwarunkowana poniesieniem dodatkowych wydatków z budżetu gminy związanych z koniecznością dodatkowej rozbudowy wodociągu gminnego o ok. 400m. Skala tych wydatków mieści się w możliwościach budżetowych gminy a realizacja dodatkowej zabudowy wzdłuż ulicy Mstowskiej może przynieść dodatkowe dochody dla budżetu gminy rekompensujące konieczny wydatek na rozbudowę wodociągu gminnego. Ponadto nowe tereny dopuszczone do zabudowy mają korzystne warunki w zakresie realizacji indywidualnych ujęć wód. Nowe tereny dopuszczone do zabudowy wzdłuż ulicy Mstowskiej mają w stanie istniejącym bardzo dobrą obsługę w zakresie komunikacji oraz bardzo dobre warunki dla rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej.
analizy środowiskowe	stan środowiska sprzyja realizacji zabudowy o funkcjach ustalonych w Studium – w planie miejscowym konieczne będzie jedynie wprowadzenie nieznacznych ograniczeń w możliwości lokalizacji zabudowy na częściach działek bezpośrednio przylegających do napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz do cieku wodnego. Projektowana zabudowa mieszkaniowa nie spowoduje zanieczyszczenia środowiska
analizy społeczne	realizacja zabudowy nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia ludzi; realizacja Studium zwiększa szanse właścicieli nieruchomości na racjonalne zagospodarowanie terenów objętych zmianą
prognozy demograficzne	umożliwienie lokalizacji nowych miejsc pracy jest szansą gminy na zatrzymanie w gminie ludzi młodych i poprawę wskaźników dzietności
możliwości finansowania przez gminę służących realizacji zadań własnych gminy: infrastruktury społecznej	realizacja nowej zabudowy nie jest uwarunkowana realizacją przez gminę inwestycji w zakresie infrastruktury społecznej – w miejscowości Rzerzeczyce zlokalizowane są usługi (w szczególności zakresie oświaty i wychowania, opieki zdrowotnej, sportu i handlu) zapewniające obsługę projektowanej zabudowy w zakresie infrastruktury społecznej



#### **4. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁOMNICE**

Środowisko przyrodnicze sprzyja zagospodarowaniu i lokalizacji zabudowy o funkcja wyznaczonych w Studium. Studium uwzględnia obiekty lub obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych. W Studium:

- 1) w celu zapewnienia jak najlepszych warunków do zamieszkania:
  - a) umożliwiono: uzupełnienie infrastruktury technicznej i społecznej oraz zwiększenie dostępności do usług i poprawę obsługi komunikacyjnej w granicach terenów zwartej zabudowy,
  - b) poszerzono tereny zabudowy - w oparciu o istniejący układ drogowy i istniejące uzbrojenie,
  - c) umożliwiono realizację zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub letniskowej, na obrzeżach miejscowości w sposób zachowujący dotychczasowe przeznaczenie lub użytkowanie terenów - w oparciu o uzbrojenie i dojazdy indywidualne, na działkach o niskiej intensywności zabudowy,
  - d) wydzielono tereny stanowiące rezerwę terenową dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej - wymagające uzbrojenia lub realizacji nowego układu drogowego,
  - e) wyznaczono tereny zabudowy usługowej i sportu oraz tereny zieleni urządzonej i parkowej w pobliżu terenów mieszkaniowych;
- 2) umożliwiono rozwój wielofunkcyjny gminy, z zróżnicowaniem działalności gospodarczej, poprzez :
  - a) umożliwienie prowadzenia działalności: wytwórczej, usługowej lub rolniczej - w niewielkiej skali, o niewielkiej uciążliwości, przez właścicieli nieruchomości - w granicach działek, na których zlokalizowane są budynki mieszkalne (dopuszczenie rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej),
  - b) poszerzenie wyznaczonych w dotychczasowych planach pasów terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej – w sposób umożliwiający:
    - odsunięcie budynków mieszkalnych od dróg o dużym natężeniu ruchu samochodowego,
    - lokalizację w głębi działek: budynków gospodarczych lub inwentarskich oraz zabudowy usługowej lub związanej z prowadzeniem wytwórczości,
  - c) wyznaczenie poza terenami zabudowy mieszkaniowej terenów przeznaczonych dla rozwoju różnego rodzaju działalności gospodarczej, jako terenów ofertowych (dla rozwoju funkcji produkcyjnej, usługowej, rolniczej lub zabudowy rekreacyjnej związanej z funkcjami rolniczymi - agroturystyki, stadnin), z umożliwieniem utworzenia lokalnych stref aktywności ekonomicznej - głównie w oparciu o istniejący układ dróg ponadlokalnych (drogi krajowe i powiatowe),
  - d) utrzymanie lub poszerzenie terenów produkcyjno-usługowych w m.: Adamów, Bartkowice, Garnek, Lipicze, Konary, Kłomnice, Nieznanice, Rzeki Małe i Wielkie, Rzerzyczyce, Zdrowa;
- 3) umożliwiono różnorodne wykorzystanie gruntów rolnych:
  - a) dla prowadzenia produkcji rolnej, w tym poprzez utrzymanie lub poszerzenie istniejących terenów obsługi produkcji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w miejscowościach: Bartkowice, Garnek, Karczewice, Kłomnice, Nieznanice, Michałów Rudnicki, Skrzydlów, Witkowice, Zawada, Zberezka, Zdrowa,
  - b) poprzez wykorzystania terenów otwartych położonych w sąsiedztwie lasów i terenów wód dla rekreacji i wypoczynku oraz dla lokalizacji zabudowy agroturystycznej lub letniskowej, ze sportem i usługami towarzyszącymi, zbiorników wodnych, urządzeń turystycznych;
- 4) umożliwiono wzrost lesistości gminy z wykorzystaniem gruntów rolnych najmniej przydatnych dla kontynuowania prowadzenie produkcji rolniczej - obecnie odłogowanych lub zadrzewionych;
- 5) wprowadzono ochronę terenów leśnych, terenów podmokłych i cieków wodnych;
- 6) określono zasady zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) wprowadzone w Studium ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów, określone parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz wytyczne dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mają na celu - przy dopuszczeniu części terenów objętych zmianą Studium do zabudowy i gospodarczego, nierolniczego ich wykorzystania - maksymalną ochronę istniejących walorów środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi;
- 8) kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenów zostały ustalone w oparciu o przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, uwzględniają możliwości finansowe gminy, odpowiadają potrzebom rozwoju gminy, pozwalają na gospodarcze wykorzystanie terenów z jednoczesnym zachowaniem ładu przestrzennego;

- 9) wyznaczone Studium tereny do zabudowy zapewniają potrzeby inwestycyjne na terenie gminy - przy zmniejszonych wydatkach z budżetu gminy koniecznych dla realizacji układu drogowego w stosunku do rozwiązań zawartych w planie z 2016r., z zachowaniem dotychczasowego poziomu wydatków w zakresie uzbrojenia; nie wyklucza to możliwości lub potrzeby wyznaczenia w przyszłości dodatkowych terenów do zabudowy, w dostosowaniu do konkretnych zamierzeń inwestycyjnych.

Zestawienie powierzchni terenów - zgodnie z ustaleniami rysunku Studium z 2020r.:

Powierzchnia gminy Kłomnice	14 785 ha	
FUNKCJE TERENÓW	powierzchnia	
Tereny zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, z usługami oraz wytwórczością	ha	a
— położone w zasięgu uzbrojenia, w tym w zakresie kanalizacji zbiorczej	594	44
— położone w zasięgu uzbrojenia w ograniczonym zakresie - planowana realizacja kanalizacji zbiorczej	413	63
— położone w zasięgu uzbrojenia w ograniczonym zakresie - kanalizacja indywidualna	699	80
— wymagające przygotowania do zabudowy - stanowiące rezerwę terenową	321	91
— uzupełnienia zabudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (w ograniczonym zakresie i pod warunkiem uzyskania indywidualnej zgody)	10	26
Tereny zabudowy usługowej lub sportu	67	41
Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej	47	9
Tereny obsługi produkcji/ produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych	62	86
Tereny ofertowe dla różnych rodzajów zainwestowania (dopuszczona zabudowa o funkcjach: produkcyjnych, usługowych, zabudowy związanej z produkcją rolniczą) - tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy w sposób stopniowy	481	34
Tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz zieleni - tereny dopuszczone do zabudowy w ograniczonym zakresie lub tereny wyłączone spod zabudowy		
— tereny rolnicze dopuszczone do zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej lub letniskowej - z istniejącą zabudową rozproszoną -indywidualne uzbrojenie i dojazdy	270	19
— tereny rolnicze dopuszczone do zabudowy gospodarczej, zagrodowej w tym inwentarskiej oraz drobnej wytwórczości w ograniczonym zakresie	171	49
— tereny rozwoju funkcji rekreacyjnych, zabudowy agroturystycznej lub letniskowej, ze sportem i usługami towarzyszącymi	108	26
— tereny zieleni urządzonej (rekreacja, zieleń parkowa i izolacyjna)	47	10
— tereny rolnicze z zadrzewieniami lub zalesieniami	1776	68
— zwarte kompleksy leśne, w tym w zarządzie PGL Lasy Państwowe	1433	71
— pozostałe tereny leśne	1232	45
Pozostałe tereny, w tym: tereny kolejowe, wody powierzchniowe, tereny dróg i infrastruktury oraz tereny rolnicze nie przeznaczone do zabudowy	7047	37