

UZASADNIENIE

1. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

- 1) Wynikających z dotychczas obowiązujących dokumentów planistycznych gminy:
 - a) uwarunkowania zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice z 2000r. w znacznym stopniu są nieaktualne - wynika to ze zmiany: danych, programów i planów dotyczących obszaru gminy Kłomnice oraz przepisów dotyczących bezpośrednio lub pośrednio problematyki studium; w dużej części jest to również wynik zrealizowania w granicach gminy szeregu inwestycji dotyczących komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej a także realizacji zabudowy,
 - b) sposób zapisu ustaleń określających kierunki zagospodarowania przestrzennego w Studium z 2000r. nie odpowiada aktualnym wymaganiom wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych; zapisy w tej części nie odpowiadają w pełni potrzebom rozwojowym gminy,
 - c) obszar w granicach administracyjnych gminy Kłomnice w większości objęty został miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2016r.; fragment terenu położony w miejscowości Karczewice objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1996r.
 - d) w trakcie sporządzania planu z 2016r. brak było możliwości uwzględnienia szeregu uzasadnionych wniosków właścicieli nieruchomości, ze względu na formalny brak ich zgodności z obowiązującym Studium,
 - e) 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 509m² terenów mieszkaniowych. Największe rezerwy terenów mieszkaniowych występowały na terenie wsi Chmielarze, Michałów, Kuźnica, Karczewice,
 - f) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2016r., wyznaczono łącznie ok. 560 ha 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) Niniejsza zmiana Studium zawiera:
 - a) część określającą uwarunkowania w formie tekstowej i graficznej, uwzględniające wszystkie uwarunkowania zawarte w art.10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako czynniki występujące obiektywnie, w tym zawiera aktualne dane i informacje dotyczące gminy Kłomnice; ta część nie stanowi załącznika do uchwały zatwierdzającej Studium - Rada Gminy nie ma uprawnień do decydowania, czy i w jakim zakresie, występujące uwarunkowania będą uwzględnione w Studium,
 - b) tekst Studium - część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz rysunek Studium - część przedstawiającą w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz granice obszarów o których mowa w art. 10 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stanowiące załączniki do uchwały o uchwaleniu Studium; zakres części określającej kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice jest zgodny z wymaganiami wynikającymi z art.10 ust.2 i 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z wymaganiami przepisów odrębnych określających obligatoryjny zakres ustaleń Studium,
 - c) uzasadnienie z objaśnieniami przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu Studium.
- 3) Informacje i ustalenia zawarte w zmianie Studium (jako całości) są aktualne, pełne i spójne, stanowiąc rzetelną podstawę do podejmowania działań planistycznych przez organy gminy.

- 4) W sporządzonym projekcie zmiany Studium:
- 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 nowych miejsc pracy (dla zapewnienia wskaźnika 123 osób pracujących /1000 mieszkańców pożądane byłoby zapewnienie w granicach gminy co najmniej 1 685 miejsc pracy; przy założeniu 10 miejsc pracy / 1 ha terenów inwestycyjnych brutto, wymagane jest wyznaczenie terenów inwestycyjnych o powierzchni co najmniej 168,5 ha),
 - c) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy 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 przeprowadzonych 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.
- 5) Przy sporządzaniu bilansu terenów przeznaczonych do zabudowy kierowano się wymaganiami wynikającymi z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając następujące czynniki:
- a) brak jest możliwości dokonania w sposób obiektywny 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) w Studium określono tereny do zabudowy brutto - w granicach terenów przeznaczonych do zabudowy mogą być lokalizowane (odpowiednio do projektowanej funkcji zabudowy) tereny:
 - zieleni - w szczególności terenów zieleni: towarzyszącej zabudowie, izolacyjnej, przydrożnej, pełniące funkcje publiczne lub ekologiczne, w tym terenów zadrzewień śródpolnych oraz terenów zieleni pełniące funkcje retencyjne,
 - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - dróg: publicznych lub wewnętrznych (dróg, w tym dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych, dróg rowerowych, parkingów oraz placów przeznaczonych do ruchu pojazdów) - w szczególności dróg przeznaczonych do obsługi terenów przylegających,
 - budowli i urządzeń: przeciwpowodziowych, wodnych melioracyjnych,
 - stawów i cieków wodnych,
 - sportowo-rekreacyjne lub służące wypoczynkowi;
 - c) studium wyznacza większość terenów jako tereny zabudowy wielofunkcyjnej (np. w granicach terenów mieszkaniowych może być lokalizowana zabudowa zagrodowa, usługowa lub drobna wytwórczość) - to plan miejscowy określi na zasadach określonych w studium przeznaczenie terenu podstawowe i dopuszczalne - wybierając spośród dopuszczonych w studium funkcji zabudowy i zagospodarowania terenów,
 - d) w przyjętych analizach uwzględniono sposób kształtowania zabudowy mieszkaniowej charakterystyczny dla gminy Kłomnice - za wyjątkiem centrum Kłomnic i Rzerzycz, gdzie występuje skupiona zabudowa mieszkaniowa o charakterze osiedlowym - zabudowa mieszkaniowa lokowana jest przy ulicach, na działkach rolnych, o stosunkowo dużej powierzchni, bez dokonywania dodatkowej parcelacji na działki budowlane,
 - e) poszerzenie szerokości pasów zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg: ma umożliwić lokalizację w głębi działek budynków o funkcjach innych jak mieszkalne, w sposób charakterystyczny dla terenów wiejskich, ma umożliwić lokalizację budynków mieszkalnych poza terenami narażonymi na hałas i nie oznacza kształtowania zabudowy osiedlowej.

- 6) W projekcie zmiany Studium, 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 już przeznaczone do zabudowy w planie),
 - 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. 63 ha,
 - 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. 25,7 km 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 wydzielienia i przejęcia na własność gminy - szacuje się konieczność wykupu na ten cel łącznie ok. 8,5 - 13,5 ha 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).
- 7) Przyjęte rozwiązania w zmianie Studium są 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 wyznaczonych w Studium nie jest uwarunkowana poniesieniem dodatkowych wydatków z budżetu gminy w stosunku do stanu istniejącego; 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. 118 km 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. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁOMNICE

Środowisko przyrodnicze sprzyja zagospodarowaniu i lokalizacji zabudowy o funkcja wyznaczonych w zmianie Studium. W granicach gminy Kłomnice - za wyjątkiem obszarów narażonych na szczególne zagrożenie powodzią - nie występują obiekty lub obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych uniemożliwiające dokonanie zmiany Studium.

W sporządzonym projekcie zmiany 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 miejscowościach: Adamów, Bartkowice, Garnek, Lipicze, Konary, Kłomnice, Nieznanice, Rzeki Małe i Wielkie, Rzerzeczyce, 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 prowadzenia 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 zmianie 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 objętych zmianą 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 w projekcie Studium tereny do zabudowy zapewniają potrzeby inwestycyjne na terenie gminy - przy zmniejszonych wydatkach z budżetu gminy koniecznych dla realizacji układu drogowego, 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 projektu rysunku Studium:

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	701	15
— wymagające przygotowania do zabudowy - stanowiące rezerwę terenową	318	66
— 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	45	74
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, zieleni parkowa i izolacyjna)	46	20
— tereny rolnicze z zadrzewieniami lub zalesieniami	1780	.03
— zwarte kompleksy leśne, w tym w zarządzie PGL Lasy Państwowe	1433	71
— pozostałe tereny leśne	1232	35
Pozostałe tereny, w tym: tereny kolejowe, wody powierzchniowe, tereny dróg i infrastruktury oraz tereny rolnicze nie przeznaczone do zabudowy	7047	37