

## **UZASADNIENIE**

- 1. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZMIANIE STUDIUM - ZATWIERDZONEJ 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 realizacji zabudowy,
  - 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 odpowiadały w pełni potrzebom rozwojowym gminy,
  - c) obszar w granicach gminy Kłomnice w większości został objęty planem miejscowym z 2016r.; fragment terenu w Karczewicach jest objęty planem z 1996r.,
  - d) w trakcie sporządzania planu z 2016r. nie uwzględniono szeregu uzasadnionych wniosków właścicieli nieruchomości, ze względu na formalny brak ich zgodności z obowiązującym Studium; gmina sporządza nowe plany dla pojedynczych działek, w dostosowaniu do występujących potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości oraz dla całych sołectw, zgodnie z ustaleniami Studium z 2016r.
  - 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 ok. 510 m<sup>2</sup> terenów mieszkaniowych brutto. Największe rezerwy terenów mieszkaniowych występowały na terenie wsi Chmielarze, Michałów, Kuźnica, Karczewice,
  - f) 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 sporządzonej zmianie 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 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 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.

- 3) Przy sporządzaniu bilansu terenów przeznaczonych do zabudowy w zmianie 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 Rzerzęczyc, 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 zmianie 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 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. 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 ..... Z DNIA ..... 2019 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 statycznych, uzbrojenia, dróg, hałasu, planów) oraz dostosowano zapisy do obowiązujących programów (m.in. 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 do granicy strefy przepływu wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat, a 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 prawdopodobieństwie wystąpienia. Faktyczne 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 niewielkisej 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; 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. 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, Bartkowiec, Garnek, Lipicze, Konary, Kłomnice, Nieznanice, Rzeki Małe i Wielkie, Rzerzyczce, 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: Bartkowiec, 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 2019r.:

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	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	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	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