

Załącznik tabelaryczny
do Zarządzenia Nr OR 0050.149.2019
Burmistrza Blachowni
z dnia 10 września 2019 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU AKTUALIZACJI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BLACHOWNIA ZGODNIE Z UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W BLACHOWNI NR 195/XXXIV/2017 Z DNIA 31 STYCZNIA 2017 ROKU

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Blachownia w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
1	17.06.2019 r.	W.B. Cisie ul. Cisiańska 42-290 Blachownia	Wnosi się o zmianę klasyfikacji części działki nr 45/15 z klasyfikacji R – tereny rolne na MN1 – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla działki nr 45/15 zostały wydane warunki zabudowy. Wnosi się o zmianę klasyfikacji części działki 45/12 o pow. ok. 0,1500 ha z klasyfikacji R – tereny rolne na MN1 – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na w/w działkach powstał wodociąg na który Urząd wydał Decyzje WZ dla Celu Publicznego, następnie Starostwo Powiatowe Zgodę na Budowę wodociągu o długości 240mb, hydranty przeciwpożarowe. Wszystkie mapy i projekty wykonałem we własnym zakresie. Dzięki Tauron powstała linia energetyczna. Firma SpiderNet przygotowała teren pod instalację światłowodu do szybkiego Internetu. który dzisiaj jest tak ważny. Droga o szerokości 6m została utwardzona wieloma tonami tłucznia drogowego. Wodociąg kończy się na granicy działek 45/15 i 45/12 k m. l. Wykonałem również projekty przyłączy wody do działek. Obecny projekt Studium sprawia, że praktycznie ok. 100mb wodociągu zostanie bezużyteczne, co będzie również stratą dla Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Częstochowie.	45/15, część dz. 45/12 Obręb Cisie	R – tereny rolne	częściowo	częściowo	Uwaga uwzględniona częściowo. Tereny przeznaczone pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną zostały rozszerzone częściowo o działkę 45/15 o długość od ok. 16m do 45m ze względu na istniejące zainwestowanie. Nie dopuszczono zabudowy na działce 45/12. Wskazuje się, iż powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, dotychczas obowiązujące studium nie wskazywało ww. działki do przeznaczeń w zaproponowanym kierunku. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych w ww. dokumencie, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. zostało również kilkukrotnie wskazywane przez Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie terenów do zabudowy. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można zwiększyć współczynnik potrzebnej zabudowy o 30%. Przyjmując takie założenie, Blachownia może wyznaczyć w planie rezerwy terenowe w ilości od 206 ha do maksimum 309 ha. W związku z powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż dokument Aktualizacji Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Wskaźnik wynika z znacznego przeszacowania poprzednich dokumentów planistycznych, gdzie gmina nie ma możliwości przy obecnym ustawodawstwie skutecznej i bezpiecznej redukcji tych terenów, tym samym wyznaczanie „nowych” nie jest przy obecnym stanie prawnym możliwe.
2	25.06.2019 r.	M i M P. Stara Gorzelnia ul. Przysieczna 42-290 Blachownia	Wnosi się o uwzględnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dz. nr 231 i 225 obręb Konradów.	231, 225 obręb Konradów	R – tereny rolne	częściowo	częściowo	Uwaga uwzględniona częściowo. Działka nr 231 jest położona jest na terenach chronionych – PsIII. W sąsiedztwie tj. po przeciwnej stronie drogi znajdują się tereny zabudowane. Tym samym realizując zasadę równości dopuszczono w części działki zabudowę ekstensywną mieszkaniową jednorodziną. Nie dopuszczono zabudowy na działce 225. Wskazuje się, iż powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, dotychczas obowiązujące studium nie wskazywało ww. działki do przeznaczeń w zaproponowanym kierunku. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych w ww. dokumencie, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. zostało również kilkukrotnie wskazywane przez Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie terenów do zabudowy. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można zwiększyć współczynnik potrzebnej zabudowy o 30%. Przyjmując takie założenie, Blachownia może wyznaczyć w planie rezerwy terenowe w ilości od 206 ha do maksimum 309 ha. W związku z powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż dokument Aktualizacji Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Wskaźnik wynika z znacznego

								przeszacowania poprzednich dokumentów planistycznych, gdzie gmina nie ma możliwości przy obecnym ustawodawstwie skutecznej i bezpiecznej redukcji tych terenów, tym samym wyznaczenie „nowych” nie jest przy obecnym stanie prawnym możliwe.
3.	24.06.2019 r.	K.Z. Łojki ul. Piastów... 42-290Blachownia	Wnosi się o zmianę przeznaczenia z terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usług gospodarczych. Nie posiadamy gospodarstwa rolnego.	439/9 Obręb Łojki	MNR – tereny zabudowy zagrodowej	tak	-	Uwaga uwzględniona. W sąsiedztwie działki znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usług gospodarczych. Tym samym realizując zasadę równości dopuszczono w części działki zabudowę ekstensywną mieszkaniową jednorodziną.
4.	24.06.2019 r.	J. P. K. Sz-B A. K. MTR Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie Reprezentowani przez pełnomocnika radcę prawnego Renate Walichnowską z kancelarii radców prawnych „Replica s.c.” ul. Dąbrowskiego 20/5 42-200 Częstochowa	Mając na uwadze przyjęte w projekcie Studium ustalenia, przypomnieć należy, że dla wymienionych powyżej działek tutejszy organ wydał decyzje ustalające warunki zabudowy z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej, tj.: - dla działki o nr ewid. 479/1 - decyzja Burmistrza Blachowni z dnia 07.05.2019r., znak:GKN.6730.90.2016.2017.2018.2019. - dla działek o nr ewid. 478/3, 477/3 - decyzja Burmistrza Blachowni z dnia 09.05.2019r., znak: GKN.6730.22.2017.2018. - dla działki o nr ewid. 479/2 - decyzja Burmistrza Blachowni z dnia 13.01.2017r., znak GKN.6730.91.2016. Wydanie wskazanych decyzji poprzedzone było przeprowadzonymi analizami funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, które m.in. wykazały, że działki moich mocodawców: posiadają dostęp do drogi publicznej (ul. Piastów), która jest uzbrojona i urządzona. Nadto ustalono, że w sąsiedztwie wymienionych działek znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pozwalająca na ustalenie parametrów nowej zabudowy. Zabudowa w analizowanym obszarze skupiona jest po obu stronach drogi gminnej. Ponadto z wydanych na rzecz moich mocodawców decyzji o warunkach zabudowy, wprost wynika, że tereny, na których mają być realizowane inwestycje, nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego inwestycje planowane przez moich mocodawców, były pozytywnie uzgadniane ze Starostą Częstochowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych. Z postanowienia Starosty Częstochowskiego z dnia 17.12.2018r. wynika, że działka nr 479/1 (właścicielkami, której są K. Sz-B i J. P.) położona jest na użytkach rolnych sklasyfikowanych według rejestru gruntów jako użytki rolne o symbolu RIVa i RIVb. Planowana inwestycja będzie realizowana na gruntach rolnych o niskiej przydatności rolniczej (IV), a zatem w myśl art. 6 ust. 1 ustawy	479/1 479/2 480 477/3 478/3 Obręb Łojki	R – tereny rolne ZDR – tereny ochrony dolin rzecznych wyłączonych z zabudowy	częściowo	częściowo	Uwaga uwzględniona częściowo. Dla istniejącej zabudowy na dz. o nr 477/4, 477/3 na terenie ZDR – tereny ochrony dolin rzecznych dopuszczono rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków do 10% powierzchni zabudowy. Ww. wskazano i dopuszczono w treści ustaleń Studium. Tereny ZDR obejmują cenne siedliska przyrodnicze ze stanowiskami chronionych gatunków roślin, ww. winne zostać bez zabudowy. Nie dopuszczono zabudowy na działkach 479/1, 479/2, 480, 478/3. Wskazuje się, iż powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, dotychczas obowiązujące studium nie wskazywało ww. działki do przeznaczeń w zaproponowanym kierunku. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych w ww. dokumencie, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. zostało również kilkakrotnie wskazywane przez Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie terenów do zabudowy. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można zwiększyć współczynnik potrzebnej zabudowy o 30%. Przyjmując takie założenie, Blachownia może wyznaczyć w planie rezerwy terenowe w ilości od 206 ha do maksimum 309 ha. W związku z powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż dokument Aktualizacji Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Wskaźnik wynika z znacznego przeszacowania poprzednich dokumentów planistycznych, gdzie gmina nie ma możliwości przy obecnym ustawodawstwie skutecznej i bezpiecznej redukcji tych terenów, tym samym wyznaczenie „nowych” nie jest przy obecnym stanie prawnym możliwe. W zakresie wydanych decyzji wskazuje się, iż ww. są oparte o art. 61 i są nadal prawomocne i możliwe do skonsumowania tj. uzyskania decyzji pozwolenia na budowę.

			z dnia 03.02.19995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty te, zdaniem Starosty Częstochowskiego - jako organu właściwego w sprawie ochrony gruntów rolnych, można przeznaczyć na cele nierolnicze. Natomiast zgodnie z postanowieniem Starosty Częstochowskiego z dnia 28.03.2019r. działki o nr ewid. 477/3 i 478/3 (właścicielką, których jest A. K.) położone są na użytkach rolnych sklasyfikowanych, według rejestru gruntów jako użytki rolne o symbolu RIVa, RIVb, ŁV oraz użytek Bi. Również ta inwestycja będzie realizowana na gruntach rolnych o niskiej przydatności rolniczej (IV i V), a zatem w myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, również te grunty, zdaniem Starosty Częstochowskiego, można przeznaczyć na cele nierolnicze. Podobne pozytywne uzgodnienie planowanej inwestycji w zakresie ochrony gruntów rolnych, zawarł Starosta Częstochowski, co do działki o nr ewid. 479/2 (własność MTR Sp. z o.o.) w postanowieniu z dnia 05.12.2016r. Mając na uwadze wspomniane powyżej decyzje o warunkach zabudowy, umiejscowienie w projekcie Studium działek moich mocodawców na terenie oznaczonym jako ZDR- doliny rzeczne wyłączone z zabudowy oraz teren rolny, wzbudza uzasadnioną wątpliwość. W szczególności trudno zgodzić się ze stanowiskiem tutejszego organu zawartym w piśmie z dnia 17.05.2019 r. że w rejonie działek moich mocodawców występują „cenne siedliska przyrodnicze ze stanowiskami chronionych gatunków roślin." W pierwszej kolejności zauważyć należy, że w otrzymanych przez moich mocodawców decyzjach o warunkach zabudowy, organ nigdy nie wskazywał na szczególne walory przyrodnicze przedmiotowych nieruchomości. W ocenie tutejszego organu planowane inwestycje mieszkaniowe nie naruszały ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody, w tym zapisów z zakresu ochrony gatunkowej. Ponadto wydana w sprawie decyzja ustalająca warunki zabudowy dla działek o nr ewid. 477/3 i 478/3 (właścicielka Aurelia Karpik) poprzedzona została pozytywnym uzgodnieniem w zakresie melioracji wodnych zawartym w postanowieniu PGW Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Sieradzu z dnia 02.04.2019r. W toku prowadzonych postępowań administracyjnych zakończonych wydaniem na rzecz moich mocodawców decyzji o warunkach zabudowy, organ nigdy nie zwracał się o uzgodnienie projektu decyzji do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, co byłoby uzasadnione w przypadku, gdy na przedmiotowym terenie występowałyby szczególnie chronione gatunki roślin. Mając na uwadze powyższe, w celu zobrazowania faktycznego wyglądu działek moich mocodawców, w załączeniu do niniejszego pisma składam materiał zdjęciowy wykonany na nieruchomości. Ponadto зауważenia wymaga, że przepisy ustawy z dnia 20.07.2017r. Prawo wodne, jak również ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska, w takich przypadkach nie wykluczają możliwości inwestowania, ale jedynie nakładają na inwestora obowiązki dostosowania się do tych uwarunkowań poprzez np. uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Podkreślić należy, że w tym stanie rzeczy, planowane w projekcie Studium wykluczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej na wskazanych działkach, jest w ocenie moich mocodawców krzywdzące i niesprawiedliwe, a także nie znajduje uzasadnienia faktycznego i prawnego. Przygotowana obecnie zmiana Studium w takim stanie prawnym, może uprawniać do żądania przez moich mocodawców, odszkodowania w oparciu o art. 36 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przypomnieć bowiem należy, że zgodnie z art. 6 przywołanej ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, (ust.l).				Wykazane siedliska obejmują tereny ZDR, co potwierdza opracowanie Prognozy Oddziaływania na Środowisko i ww. zostało potwierdzone i zatwierdzone przez instytucje RDOŚ. Ww. należy ujawniać w dokumencie Studium i ustalać stosowne kierunki działań, będące wskazaniem do przyszłych unormowań prawnych na terenie ZDR. Brak wskazania walorów przyrodniczych w treści decyzji wynika z faktu, iż walory te nie są unormowane prawnie. Treść decyzji w zakresie cyt. 2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu ma w swych zapisach zawierać wyłącznie stosowne obowiązujące przepisy na tym terenie, wydane decyzje lub uchwały wskazujące <u>na istniejącą ochronę prawną</u> tych terenów z tytułu ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody. Wymaga ustawy z dnia 20.07.2017r. Prawo wodne, jak również ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska są spełnione. Potwierdzenie tych wymagań stwierdzają stosowne instytucje. Wykluczenie zabudowy na terenach ZDR jest uzasadnione. Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt. Art. 36 dotyczympz. Utrata wartości działek regulowana jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 36, gdzie przy zmianie wartości nieruchomości, które mogą nastąpić na skutek uchwalenia projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są regulowane w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 156). O wzroście wartości nieruchomości (bądź obniżeniu) przesądza opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. W związku z tym, dopiero po sporządzeniu operatu jednoznacznie będzie można stwierdzić o ile i w odniesieniu, do jakich terenów lub ich części nastąpił wzrost bądź spadek wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. Wskazuje się na art. 2 pkt 1 dotyczący ładu przestrzennego. Ochrona ładu przestrzennego ma on na celu powstrzymanie zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko. Ww. Studium nie zawiera takich elementów, co potwierdzają stosowne instytucje. W zakresie wydanych decyzji wskazuje się, iż ww. są oparte o art. 61 i są nadal prawomocne i możliwe do skonsumowania tj. uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Rozwiązania planistyczne nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego, co potwierdziły również stosowne instytucje.
--	--	--	---	--	--	--	---

			Ponadto w myśl ust. 2 w.w. przepisu, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do: 1)zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich; 2)ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. W myśl przywołanego przepisu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może zatem pozostawać w sprzeczności z zapisami Studium. Skutkiem takiej normy prawnej jest to, że obecne wykluczenie możliwości zabudowy w Studium, wyklucza zabudowę mieszkaniową moich mocodawców w przyszłości, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 07.02.2019r., sygn. akt IV SA/Po 956/18 „określając, w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, przeznaczenie terenu, organy gminy muszą rozważyć wszystkie wchodzące w grę interesy, a powstające sytuacje konfliktowe rozstrzygać zgodnie z obowiązującym prawem. O przekroczeniu władztwa planistycznego można mówić wówczas, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. W istotę bowiem władztwa planistycznego gminy włączone jest uprawnienie, polegające na legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności”. Ponadto należy zwrócić uwagę organu, że w wyroku z dnia 18.04.2018r. sygn. akt II OSK 2110/17 Naczelny Sąd Administracyjny wyjaśnił, że w każdym przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - jak i jego zmiany - organy gminy mają obowiązek ustalenia faktycznego stanu zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną, przy czym dotyczy to istniejącej legalnej zabudowy oraz stanu w zakresie istniejących w obrocie prawnym ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji udzielających pozwolenia na budowę obiektów budowlanych na tym terenie. Mając na uwadze powyższe fakt, że nieruchomości moich mocodawców znajdują się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i posiadają decyzje ustalające warunki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, winien bezspornie skutkować uwzględnieniem tego faktu w projekcie Studium. Ponadto w tym miejscu należy zauważyć, że z dokumentu „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla miasta i gminy Blachownia", z czerwca 2019 r. opublikowanego na BIP Urzędu Miejskiego, jako załącznik do Studium wynika, że może nastąpić wzrost liczby ludności Blachowni, który nie będzie jedynie wynikiem przyrostu naturalnego, lecz także saldem migracji oraz rozwojem atrakcyjności powiatu częstochowskiego jako miejsca pracy i wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w powiecie.” Tym samym, wyłączenie w projekcie Studium przedmiotowych terenów spod zabudowy mieszkaniowej jest nieuzasadnione, w szczególności w sytuacji gdy w sąsiedztwie istnieje już taka zabudowa. Wskazane działanie może skutecznie zahamować rozwój sołectwa Łojki i zmniejszyć jego atrakcyjność dla mieszkańców Gminy. Przyjęcie wobec powyższego tak odmiennego przeznaczenia sugeruje, że Gmina kosztem dobra swoich mieszkańców chce bezproblemowo realizować swoje inwestycje tj. budowę nowoczesnego toru wyścigowego która obejmować ma również					Ww. orzecznictwo nie odnosi się do dokumentu Studium i nie jest wiążące w niniejszej sprawie. Ponownie wskazuje się na uzasadnienie jw. Wykluczenie zabudowy na terenach ZDR jest uzasadnione. Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt. Lokalizacja działek w sąsiedztwie zabudowy nie upoważnia tut. organu do wskazania tej działki również do zabudowy. Studium, jako dokument kierunkowy bierze pod uwagę inne czynniki, w tym związane z ochroną środowiska. Zespół projektowy uznał, iż każde działanie inwestycyjne, w tym lokalizacja nowych obiektów powoduje przerwanie ciągłości terenów czynnych biologicznie, utrudnienia migracji zwierząt oraz swobodnego spływu wód i powietrza. Aktualizacja Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Gmina nie ma możliwości prawnych do dalszego przekształcania terenów. Realizacja ew. inwestycji przez Gminę jest zgodna z obowiązującym prawem. Brak podstaw do uwzględnienia niniejszej uwagi, ww. wykazano powyżej.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			realizację bazy szkoleniowo-dydaktycznej i konferencyjnej dla 100 osób, wraz z zapleczem socjalnym. Inwestycja ta, zgodnie z w.w. dokumentem, ma zostać zlokalizowana w sąsiedztwie nieruchomości moich mocodawców. Należy również przypomnieć, że w 2016r. na skutek wniosku moich mocodawców Rada Miejska w Blachowni wycofała się z projektowanej zmiany przeznaczenia przedmiotowych terenów i uchwałą Nr 171/XXVII/2016 z dnia 03.10.2016r. uchyliła uchwałę Rady Miejskiej w Blachowni nr 117/XIX/2016 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 24 lutego 2016 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Blachownia, położonego w miejscowości Łojki, w rejonie ulicy Długiej, ulicy Piastów i ulicy Polnej (dawnej linii kolei wąskotorowej). W świetle powyższego stwierdzić należy, że istnieją możliwości prawne do zmiany projektu studium, zgodnie z wnioskami moich mocodawców.					
5.	26.06.2019	M. S. Ch. R. Ul. Długa Łojki M.O. ul. Długa .. Łojki	Wnosi się o uwzględnienie w zapisach przedmiotowego Studium terenu działki nr 970 obręb Gorzelnia jako terenu pod zabudowę mieszkaniową. Na dz. 970 (dawna dz. nr 40) zostały wydane warunki zabudowy dla budowy 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dnia 29.06.2011 r.	970 obręb Gorzelnia	R – tereny rolne	-	tak	Uwaga nieuwzględniona w całości. Działka nr 970 obręb Gorzelnia znajduje się na obszarze otwartym, niezabudowanym. W bezpośrednim sąsiedztwie dz. nr 970 znajdują się również tereny niezabudowane. Wskazuje się, iż powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, dotychczas obowiązujące studium nie wskazywało ww. działki do przeznaczeń w zaproponowanym kierunku. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych w ww. dokumencie, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. zostało również kilkakrotnie wskazywane przez Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie terenów do zabudowy. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można zwiększyć współczynnik potrzebnej zabudowy o 30%. Przyjmując takie założenie, Blachownia może wyznaczyć w planie rezerwy terenowe w ilości od 206 ha do maksimum 309 ha. W związku z powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż dokument Aktualizacji Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Wskaźnik wynika z znacznego przeszacowania poprzednich dokumentów planistycznych, gdzie gmina nie ma możliwości przy obecnym ustawodawstwie skutecznej i bezpiecznej redukcji tych terenów, tym samym wyznaczanie „nowych” nie jest przy obecnym stanie prawnym możliwe.
6.	03.07.2019	Radna Rady Gminy Blachownia Ewelina Gajzner	W związku z nieuwzględnieniem wniosku złożonego przeze mnie w imieniu mieszkańców Konradowa z dnia 16 i 19 maja 2019r. proszę o poinformowanie mnie na piśmie o przyczynach jego odrzucenia. W imieniu mieszkańców Konradowa ul. Borówkowej, Wrzosowej i Jagodowej ponownie zwracam się z prośbą o przekształcenie terenów rolnych wykazanych w studium na cele mieszkaniowe zgodnie z przedłożonym załącznikiem.	Tereny na północ od ul. Borówko wej w Konrado wie, Tereny na południe od ul. Wrzosow ej w Konrado wie	R – tereny rolne	-	tak	Uwaga nieuwzględniona w całości. Zgodnie z uwagą do przekształcenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej zaproponowano dotatkowo 48 ha . Wskazuje się, iż powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, dotychczas obowiązujące studium nie wskazywało ww. działki do przeznaczeń w zaproponowanym kierunku. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych w ww. dokumencie, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. zostało również kilkakrotnie wskazywane przez Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie terenów do zabudowy. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można zwiększyć współczynnik potrzebnej zabudowy o 30%. Przyjmując takie założenie, Blachownia może wyznaczyć w planie rezerwy terenowe w ilości od 206 ha do maksimum 309 ha. W związku z powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż dokument Aktualizacji Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Wskaźnik wynika ze znacznego przeszacowania poprzednich dokumentów planistycznych, gdzie gmina nie ma możliwości przy obecnym ustawodawstwie skutecznej i bezpiecznej redukcji tych terenów, tym samym wyznaczanie „nowych” nie jest przy obecnym stanie prawnym możliwe.
7.	04.07.2019	Sebastian Szczepaniak Ul. Piękna 22 42-290 Blachownia Wraz z listą osób sprzeciwiających się budowie drogi	Sprzeciwiamy się usytuowaniu drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej (obwodnica) KDGP w obrębie Trzepizury. Ze względu na duże obciążenie hałasem dla mieszkańców ul. Lublinieckiej który jest powodowany przez bardzo intensywny ruch samochodowy na drodze krajowej DK — 46 a z drugiej strony linia kolejowa dwutorowa z intensywnym ruchem pociągów towarowych i osobowych w obydwu kierunkach. Następnie ul. Zielona, która jest drogą wojewódzką 492 (łącząca drogę wojewódzką 483 w Ważnych Młynach z drogą krajową 46 w Blachowni). DW - 492 również jest intensywnie użytkowana	Obręb Trzepizur y	Droga KDGP	-	tak	Uwaga nieuwzględniona w całości. Droga KDGP w obrębie Trzepizury wykazana jest już w dokumentach planistycznych od 2010r. (m.in. w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego z 2010 r.). Dodatkowo projekt Studium został pozytywnie zaopiniowany przez GDDKiA. Konieczność rezerwy terenu dla drogi krajowej DK46 do parametrów drogi ekspresowej wskazuje Plan Zagospodarowania Województwa Śląskiego 2020+ oraz Koncepcja Zagospodarowania Przestrzennego Kraju 2030.

		KDGP w każdym z trzech wariantów (50 osób)	przez ruch samochodowy, szczególnie ciężarowy co jest bardzo uciążliwe dla mieszkańców. Jeżeli dojdzie do skutku budowa drogi KDGP (wariant 1) to ul. Zielona zostanie przecięta bardzo ruchliwą drogą która stanowi połączenie drogi krajowej 46 z autostradą A— 1. Budowa KDGP (wariant 2 i 3) przecinający drogę wojewódzką 904 następnie idący obok ul. Pięknej doprowadzi do dużej uciążliwości hałasem dla mieszkańców w/w ulicy, która jest teraz enklawą lasów i przy tym wariantcie będzie podobna sytuacja jak na ul. Lublinieckiej, znajdziemy się między linią kolejową a intensywnie użytkowaną drogą przez ruch samochodowy. Niezależnie od tego jaki wariant zostanie wybrany i jak zostanie przeprowadzony, oraz jakie ekrany dźwiękochłonne będą zainstalowane, to i tak będzie bardzo uciążliwie dla mieszkańców. Apelujemy o przemyślenie i skorygowanie usytuowania drogi KDGP tak, aby nie wpływała uciążliwie na życie dla mieszkańców ulic Lublinieckiej, Zielonej i Pięknej jak to będzie miało miejsce przy każdym z wariantów 1 i 3.					W zakresie wątpliwości, iż poszerzenie drogi spowoduje zwiększony ruch pojazdów , a spaliny, hałas i zanieczyszczenia nie wpłyną pozytywnie na mieszkańców wskazuje się, iż stosowne przepisy regulują odległości budynku od krawędzi jezdni i ww. zostaną zachowane powodując bezpieczeństwo użytkowania budynku zgodnie z przepisami. Planowane przebiegi obwodnicy Blachowni i Trzepizur w zaproponowanych wariantach są ocenione w Prognozie oddziaływania na środowisko, gdzie wariant nr 1 jest oceniony jako trafniejszy, ww. wariant spotkał się z aprobatą Nadleśnictwa Herby.
8.	05.07.2019	P. K.-B. Ł.B. ul. Konwaliowa 42-280 Częstochowa	Nie zgadzamy się z ustaleniami przyjętymi w projekcie, ponieważ dla działki nr 971 (dawniej 41), obręb 0002, Gorzelnia, nr księgi wieczystej CZIC/00011970/2, której jesteśmy właścicielami, wydane zostały 14.06.2012 „Decyzje o warunkach zabudowy terenu” o numerach: GKN.6730.22.2012 GKN.6730.23.2012 GKN.6730.24.2012 GKN.6730.25.2012 GKN.6730.26.2012 GKN.6730.27.2012 GKN.6730.28.2012 GKN.6730.29.2012 GKN.6730.30.2012 GKN.6730.31.2012 GKN.6730.32.2012 GKN.6730.33.2012 GKN.6730.34.2012 GKN.6730.35.2012 GKN.6730.36.2012 GKN,6730.37.2012.. Działka nr 971 znajduje się pomiędzy dwiema działkami, na których istnieje prawo zabudowy (MNR i MN2UG) oraz wzdłuż drogi publicznej. Zgodnie z prognozami przyjętymi w „Studium” działka nr 971 stanie się działką rolną (gleby klasa V obecnie nieużytki rolne, zarośnięte krzakami i samosiejnymi drzewami), na której nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy. W związku z powyższym wnosimy o zmianę ustaleń przyjętych w „Studium”. W najbliższym czasie będziemy wnioskować o budowę domów jednorodzinnych zgodnie z wydanymi „Decyzjami o warunkach zabudowy terenu”. Pragniemy, także poinformować, że wspólnie z właścicielami działek sąsiednich, będziemy starać się o wybudowanie przyłącza wodno-kanalizacyjnego oraz przyłączymy się do sieci elektroenergetycznej. W sytuacji nie wprowadzenia zmian w projekcie, wystąpimy na drogę sądową o odszkodowanie, gdyż Gmina Blachownia, zgodnie z założeniami „Studium”, wprowadziła nas w błąd i działka, którą kupiliśmy z zamiarem budowy domów jednorodzinnych stanie się działką bezwartościową dla jej obecnych właścicieli.	971 obręb Gorzelnia	R – tereny rolne	-	tak	Uwaga nieuwzględniona w całości. Działka nr 971 obręb Gorzelnia znajduje się na obszarze otwartym, niezabudowanym. W bezpośrednim sąsiedztwie dz. nr 971 znajdują się tereny niezabudowane. Wskazuje się, iż powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, dotychczas obowiązujące studium nie wskazywało ww. działki do przeznaczeń w zaproponowanym kierunku. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych w ww. dokumencie, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. zostało również kilkukrotnie wskazywane przez Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie terenów do zabudowy. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można zwiększyć współczynnik potrzebnej zabudowy o 30%. Przyjmując takie założenie, Blachownia może wyznaczyć w planie rezerwy terenowe w ilości od 206 ha do maksimum 309 ha. W związku z powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż dokument Aktualizacji Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Wskaźnik wynika z znacznego przeszacowania poprzednich dokumentów planistycznych, gdzie gmina nie ma możliwości przy obecnym ustawodawstwie skutecznej i bezpiecznej redukcji tych terenów, tym samym wyznaczanie „nowych” nie jest przy obecnym stanie prawnym możliwe.
9.	22.07.2019 r.	A.W. i R.W. Nowiny, ul. Długa 43-133 Węglowice	W związku z zapoznaniem się z projektem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Blachownia, wnosimy o ujęcie w przedmiotowym dokumencie naszej działki zlokalizowanej w obrębie Blachownia Trzepizury o nr ewidencyjnym 4/1, jako działki z przeznaczeniem na cele budowlano-mieszkaniowe. W dniu 19.07.2019 r. w siedzibie Waszego Urzędu w obecności pracownicy Wydziału właściwego w przedmiotowej sprawie zapoznaliśmy się z opracowywanym projektem „studium”, który nie ujmuje naszej działki zlokalizowanej w obrębie Blachownia Trzepizury o nr ewidencyjnym 4/1, jako działki z przeznaczeniem na cele budowlano-mieszkaniowe. Zostaliśmy poinformowani, iż Urząd	4/1 obręb Trzepizury	R – tereny rolne	-	tak	Uwaga nieuwzględniona w całości. Działka nr 4/1 obręb Trzepizury znajduje się na obszarze otwartym, niezabudowanym. W bezpośrednim sąsiedztwie dz. nr 4/1 znajdują się tereny niezabudowane oraz tereny lasów. Wskazuje się, iż powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, dotychczas obowiązujące studium nie wskazywało ww. działki do przeznaczeń w zaproponowanym kierunku. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych w ww. dokumencie, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. zostało również kilkukrotnie wskazywane przez Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie terenów do zabudowy. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

			Miasta i Gminy na polecenie Wojewody Śląskiego, ma dokonać weryfikacji gruntów na terenie podległym Burmistrzowi Miasta i Gminy Blachownia i wykluczyć teren o powierzchni około 100 ha gruntów objętych wydanymi dotychczas decyzjami o warunkach zabudowy, kwalifikując je jako działki rolne. Podczas tego spotkania nie dowiedzieliśmy się jakimi konkretnymi zasadami i kryteriami kierował się Urząd, podejmując decyzję przy sporządzaniu przedmiotowego „studium”, a co za tym idzie, nie kwalifikując w nim naszej działki z przeznaczeniem na cele budowlano - mieszkaniowe. Nasza działka posiada aktualne warunki zabudowy (decyzja nr 119/2005 z dnia 20.12.2005 roku -- kserokopia w załączeniu 3 karty). Działka ta została wyłączona z produkcji rolnej decyzją Starosty Powiatowego w Częstochowie nr OŚ.IX.6018-1-5/B1/06 z dnia 14.02.2006 r. (kserokopia w załączeniu— 1 karta). Ponadto na działce tej znajduje się przyłącze energetyczne, które zostało wykonane przez ENION S.A O/Częstochowa zgodnie z decyzją nr Starosty Częstochowskiego nr 1062/2006 z dnia 28.11.2006 r. Ponadto, wg naszej wiedzy, inne działki znajdujące się w obrębie ewidencyjnym Blachownia Trzepizury ujęte w opracowywanym projekcie „studium”, jako z przeznaczeniem na cele mieszkaniowo - budowlane posiadały statut działek z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy (nie wszystkie te działki posiadały pozwolenia na budowę), jak również znaczna część z tych działek była działkami rolnymi. Nadmieniamy, iż w przyszłości na przedmiotowej działce zamierzamy wybudować dom jednorodzinny, a opracowywany przez Wasz Urząd projekt „studium” nie ujmuje przedmiotowej działki jako działki z przeznaczeniem na cele budowlano-mieszkaniowe, ponieważ jego ustalenia wiążą Burmistrza przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uważamy, iż opracowany dokument „studium” działa na naszą szkodę i narusza nasz interes prywatny. W związku z powyższym, wnosimy jak na wstępie.					przestrzennym można zwiększyć współczynnik potrzebnej zabudowy o 30%. Przyjmując takie założenie, Blachownia może wyznaczyć w planie rezerwy terenowe w ilości od 206 ha do maksimum 309 ha. W zakresie wydanych decyzji wskazuje się, iż ww. są oparte o art. 61 i są nadal prawomocne i możliwe do skonsumowania tj. uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Aktualizacja Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Gmina nie ma możliwości prawnych do dalszego przekształcania terenów.
10.	26.07.2019	M. J. ul. Brzóska 42-202 Częstochowa	W dniu 19.07.2019 r. zapoznałam się z opracowanym projektem „studium”, który nie ujmuje mojej działki zlokalizowanej w obrębie Blachownia Trzepizury o nr ewidencyjnym 4/2, jako działki z przeznaczeniem na cele budowlano-mieszkaniowe. Zostałam poinformowana, iż Urząd Miasta i Gminy na polecenie Wojewody Śląskiego, ma dokonać weryfikacji gruntów na terenie podległym Burmistrzowi Miasta i Gminy Blachownia i wykluczyć teren o powierzchni około 100 ha gruntów objętych wydanymi dotychczas decyzjami o warunkach zabudowy, kwalifikując je jako działki rolne. Nie dowiedziałam się jakimi konkretnymi zasadami i kryteriami kierował się Urząd, podejmując decyzję przy sporządzaniu przedmiotowego „studium”, a co za tym idzie, nie kwalifikując w nim mojej działki. Ponadto, wg mojej wiedzy, inne działki znajdujące się w obrębie ewidencyjnym Blachownia Trzepizury ujęte w opracowanym projekcie „studium”, jako z przeznaczeniem na cele mieszkaniowo - budowlane posiadały statut działek z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy (nie wszystkie te działki posiadały pozwolenia na budowę), jak również znaczna część z tych działek była działkami rolnymi. Nadmieniam, iż w przyszłości na przedmiotowej działce zamierzam wybudować dom jednorodzinny, a opracowany przez Wasz Urząd projekt „studium” nie ujmuje przedmiotowej działki jako działki z przeznaczeniem na cele budowlano-mieszkaniowe, ponieważ jego ustalenia wiążą Burmistrza przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uważam, iż opracowany dokument „studium” działa zarówno na moją szkodę jak i szkodę Gminy, gdyż w przyszłości uniemożliwi mi on wybudowanie domu na mojej działce i powrót do rodzinnego miasta Blachowni. W związku z powyższym, wnoszę jak na wstępie.	4/2 obręb Trzepizury	R – tereny rolne	-	tak	Uwaga nieuwzględniona w całości. Działka nr 4/2 obręb Trzepizury znajduje się na obszarze otwartym, niezabudowanym. W bezpośrednim sąsiedztwie dz. nr 4/2 znajdują się tereny niezabudowane oraz tereny lasów. Wskazuje się, iż powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, dotychczas obowiązujące studium nie wskazywało ww. działki do przeznaczeń w zaproponowanym kierunku. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych w ww. dokumencie, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. zostało również kilkukrotnie wskazywane przez Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie terenów do zabudowy. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można zwiększyć współczynnik potrzebnej zabudowy o 30%. Przyjmując takie założenie, Blachownia może wyznaczyć w planie rezerwy terenowe w ilości od 206 ha do maksimum 309 ha. W związku z powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż dokument Aktualizacji Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Wskaźnik wynika z znacznego przeszacowania poprzednich dokumentów planistycznych, gdzie gmina nie ma możliwości przy obecnym ustawodawstwie skutecznej i bezpiecznej redukcji tych terenów, tym samym wyznaczanie „nowych” nie jest przy obecnym stanie prawnym możliwe. W zakresie wydanych decyzji wskazuje się, iż ww. są oparte o art. 61 i są nadal prawomocne i możliwe do skonsumowania tj. uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Na dzie dzisiejszy gmina nie ma opracowanego mpzp.

11.	29.07.2019	T. i G. G. ul. Starowiejska 42-290 Blachownia	Prosimy po raz kolejny władze Urzędu o rozwiązanie tego problemu, który ciągnie się ponad 20 lat. Chodzi o drogę nowoprojektowaną od ul. 1 Maja do posesji p. Rodziców, która miała przebiegać przez nasz grunt tzn. działka nr 189 i 190. Urząd wykonał studium przestrzennego zagospodarowania i nadal nie ujął nas w tym studium, nie wiemy dlaczego. Zgodnie z informacją Urzędu mamy prawo do wnoszenia poprawek do tego planu i zrobienia korekty. Jeszcze jest czas na przedyskutowanie tego problemu, stosowną dokumentację Urząd posiada od paru lat. Prosimy o rzetelną odpowiedź na ten temat.	Dz. 189 i 190 okolice ul. 1 Maja Blachownia	-	częściowo	częściowo	Uwaga nieuwzględniona – brak wskazania nr działki i klasy drogi. Brak załącznika graficznego z pokazaniem proponowanej drogi. Informuje się, że Studium dopuszcza lokalizację nowych dróg na tym terenie, ww. wskazane jest tzw. ustaleniami Studium. Wyznaczanie komunikacji lokalnej należy do zakresu planów miejscowych lub innych decyzji administracyjnych.
12.	29.07.2019	A. K. ul. Kilińskiego 42-200 Częstochowa	Działając w imieniu własnym, składam uwagę do projektu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Blachownia sporządzonego na podstawie uchwały nr 195/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 31 stycznia 2017r. w sprawie przystąpienia do opracowania aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Blachownia. Dla stanowiących moją własność działek oznaczonych nr ewidencyjnymi 478/3 i 477/3 k.m.6, obręb Łojki, położonych w Łojkach przy ul. Piastów, gmina Blachownia, w projekcie studium ustalono przeznaczenie terenu ZDR- tereny ochrony dolin rzecznych wyłączonych z zabudowy oraz teren rolny. Powyższe ustalenie pozostaje w sprzeczności z Konstytucją RP, przepisami Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącymi poszanowania własności nieruchomości, W piśmie z dnia 17 maja 2019r. organ stwierdził, iż w rejonie moich działek występują cenne siedliska przyrodnicze ze stanowiskami chronionych gatunków roślin. Ponadto w toku dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami, organ m.in. wskazywał na występowanie na przedmiotowych działkach rowu. Z tych też przyczyn organ nie uwzględnił mojego wniosku dotyczącego ww. działek. Podnieść należy, że teoretyczne występowanie na terenie, na którym położone są moje działki, roślin chronionych tj. Goryczki Wąskolistnej (łac. Gentiana pneumonanthe) oraz Kukułki plamistej (Orchis maculata), nie daje podstaw do wykluczenia możliwości zabudowy nieruchomości. <u>Wystarczającym jest bowiem wprowadzenie do studium zapisów o konieczności ochrony wymienionych gatunków roślin.</u> W tym miejscu zauważyć należy, że przygotowane przez Gminę dokumenty planistyczne nie zawierają wymaganych prawem inwentaryzacji tych roślin. Ponadto zgodnie z art, 127 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, ochrona zwierząt oraz roślin polega na zachowaniu cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymaniu równowagi przyrodniczej. W związku z powyższym wyjaśnić należy, że na moich działkach,	478/3, 477/3 obręb Łojki	ZDR – tereny ochrony dolin rzecznych wyłączonych z zabudowy	-	tak	Uwaga uwzględniona częściowo. Dla istniejącej zabudowy na dz. o nr 477/3 na terenie ZDR – tereny ochrony dolin rzecznych dopuszczono rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków do 10% powierzchni zabudowy. Ww. wskazano i dopuszczono w treści ustaleń Studium. Tereny ZDR obejmują cenne siedliska przyrodnicze ze stanowiskami chronionych gatunków roślin, ww. winne zostać bez zabudowy. Nie dopuszczono zabudowy na działce 478/3. Wskazuje się, iż powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, dotychczas obowiązujące studium nie wskazywało ww. działki do przeznaczeń w zaproponowanym kierunku. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych w ww. dokumencie, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. zostało również kilkakrotnie wskazywane przez Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie terenów do zabudowy. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można zwiększyć współczynnik potrzebnej zabudowy o 30%. Przyjmując takie założenie, Blachownia może wyznaczyć w planie rezerwy terenowe w ilości od 206 ha do maksimum 309 ha. Dokument Aktualizacji Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Wskaźnik wynika z znacznego przeszacowania poprzednich dokumentów planistycznych, gdzie gmina nie ma możliwości przy obecnym ustawodawstwie skutecznej i bezpiecznej redukcji tych terenów, tym samym wyznaczanie „nowych” nie jest przy obecnym stanie prawnym możliwe. Ww. jest zgodne z Konstytucją RP, przepisami Kodeksu Cywilnego oraz ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykazane siedliska obejmują tereny ZDR, co potwierdza opracowanie Prognozy Oddziaływania na Środowisko i ww. zostało potwierdzone i zatwierdzone przez instytucje RDOŚ. Studium w swoim zakresie prac zgodnie ze stosownymi przepisami nie musi obejmować inwentaryzacji roślin. Ww. należy ujawniać w dokumencie Studium i ustalać stosowne kierunki działań, będące wskazaniem do przyszłych unormowań prawnych na terenie ZDR. Wykluczenie zabudowy na terenach ZDR jest uzasadnione. Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt. Art. 36 dotyczy mppz. Utrata wartości działek regulowana jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 36, gdzie przy zmianie wartości nieruchomości, które mogą nastąpić na skutek uchwalenia projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są regulowane w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 156). O wzroście wartości nieruchomości (bądź obniżeniu) przesądza opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. W związku z tym, dopiero po sporządzeniu operatu jednoznacznie będzie można stwierdzić o ile i w odniesieniu, do jakich terenów lub ich części nastąpił wzrost bądź spadek wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. Wskazuje się na art. 2 pkt 1 dotyczący ładu przestrzennego. Ochrona ładu przestrzennego ma na

			nigdy faktycznie nie stwierdziłam występowania w.w. roślin. Zauważenia wymaga, że zgodnie z art. 129 ust.1-2 w.w. ustawy, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części.(ust.1) W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.(ust.2). Organ powinien liczyć się z tym, że w przypadku ograniczenia korzystania z nieruchomości, rozważyć wystąpienie na drogę sądową. Przedmiotowe działki nie są wykorzystywane na cele rolnicze. Co więcej, tutejszy organ wydał dla ww działek decyzję z dnia 09.05.2019r., znak: GKN.6730.22.2017.2018. ustalając warunki zabudowy z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej. W toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy organ nigdy nie podnosił, iż na wnioskowanym terenie występują chronione gatunki roślin. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego planowana inwestycja została pozytywnie uzgodniona ze Starostą Częstochowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych. Zgodnie z postanowieniem Starosty Częstochowskiego z dnia 28.03.2019r. działki o nr ewid. 477/3 i 478/3 położone są na użytkach rolnych sklasyfikowanych, według rejestru gruntów jako użytki rolne o symbolu RIVa, RIVb, LV oraz użytek Bi. Są to grunty rolne o niskiej przydatności rolniczej (IV i V), a zatem w myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, również te grunty, zdaniem Starosty Częstochowskiego, można przeznaczyć na cele nierolnicze. Podkreślić należy, że istnienie rowu na moich działkach nie daje podstaw do wykluczenia możliwości zabudowy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2018r. Prawo wodne. W wymienionej ustawie przewidziano odległości zabudowy od istniejących rowów1,5 m od rowu. Przepisy przywołanej ustawy dają zatem możliwość, przy zastosowaniu odpowiednich środków technicznych, zabudowy rowu po dokonaniu stosownych uzgodnień z organami właściwymi do spraw melioracji. Zgodnie z art. 198 prawa wodnego, przy planowaniu, wykonywaniu oraz utrzymywaniu urządzeń melioracji wodnych należy kierować się potrzebą zachowania zróżnicowanych biocenoz polnych i łąkowych, koniecznością osiągnięcia dobrego stanu wód oraz koniecznością osiągnięcia celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 oraz w art. 61. Natomiast zgodnie z art. 199 ust.1. ww. ustawy wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. Ponadto przypomnieć należy, że w sprawie dotyczącej ustalenia warunków zabudowy na działce o nr ewid. 477/3, decyzja organu ustalająca warunki zabudowy, poprzedzona została pozytywnym uzgodnieniem w zakresie melioracji wodnych zawartym w postanowieniu PGW Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Sieradzu z dnia 02.04.2019r. W postanowieniu tym Dyrektor Zarządu Zlewni wskazał, że na obszarze planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych. „Obszar planowanej inwestycji graniczy z rowem melioracyjnym (o symbolu R-16). W związku z				celu powstrzymanie zabudowy, która negatywnie wpływa na środowisko. Ww. Studium nie zawiera takich elementów, co potwierdzają stosowne instytucje. W zakresie wydanych decyzji wskazuje się, iż ww. są oparte o art. 61 i są nadal prawomocne i możliwe do skonsumowania tj. uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Rów nie był jedynym wskazaniem do ograniczenia zabudowy. Patrz wyjaśnienie jw. Wykluczenie zabudowy na terenach ZDR jest uzasadnione. Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt. Lokalizacja działek w sąsiedztwie zabudowy nie upoważnia tut. organu do wskazanie tej działki również do zabudowy. Studium, jako dokument kierunkowy bierze pod uwagę inne czynniki, w tym związane z ochroną środowiska. Zespół projektowy uznał, iż każde działanie inwestycyjne, w tym lokalizacja nowych obiektów powoduje przerwanie ciągłości terenów czynnych biologicznie, utrudnienia migracji zwierząt oraz swobodnego spływu wód i powietrza. Aktualizacja Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Gmina nie ma możliwości prawnych do dalszego przekształcania terenów. W zakresie wydanych decyzji wskazuje się, iż ww. są oparte o art. 61 i są nadal prawomocne i możliwe do skonsumowania tj. uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Aktualizacja Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Art. 36 dotyczympz. Utrata wartości działek regulowana jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 36, gdzie przy zmianie wartości nieruchomości, które mogą nastąpić na skutek uchwalenia projektowanego miejscowego planu
--	--	--	---	--	--	--	--

			powyższym, inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia- w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód ". Skoro w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy Dyrektor Zarządu Zlewni pozytywnie uzgodnił inwestycję z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, to obecne pozbawienie mnie w studium możliwości zabudowy działek jest niezasadne. Zauważyć również należy, że organ powinien się zwrócić do PGW Wody Polskie celem uzgodnienia kwestii związanej z ww. rowem oraz wyjaśnić czy jest możliwość jego zabudowy. Mając na uwadze powyższe, fakt że moja nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i posiada decyzję ustalającą warunki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, winien bezspornie skutkować uwzględnieniem tego faktu w projekcie studium. Tym samym wnoszę o zmianę przyjętego w projekcie studium przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z ewentualnym uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów ustawy prawo wodne i ustawy prawo ochrony środowiska. Z tym zastrzeżeniem, że ograniczenia powinny mieć umocowanie w konkretnych przepisach prawa oraz dokumentacji planistycznej. Przygotowana obecnie zmiana studium (z ustaleniem terenu o symbolu ZDR na mojej nieruchomości) w takim stanie prawnym, może uprawniać do żądania odszkodowania w oparciu o art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przypomnieć bowiem należy, że zgodnie z art. 6 przywołanej ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. (ust.l). Ponadto w myśl ust. 2 pkt 1) w.w. przepisu, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. W toku dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami, organ m.in. wyjaśniał, że jest związany opinią RDOŚ dotyczącą studium. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z doktryną, organ sporządzający projekt studium występuje do podmiotów wymienionych w art, II pkt 5 lit. a—k o zaopiniowanie rozwiązań przyjętych w tym projekcie. Opinie tych podmiotów mogą w sposób istotny wpłynąć na treść sporządzanego studium, choć organ dokonuje oceny tych opinii i, jak zostało to wskazane wyżej, nie jest tymi opiniami związany, jak to ma miejsce w przypadku uzgodnień dokonywanych z zarządem województwa i wojewodą. (Plucińska+ilipowicz Alicja (red.), Wierzbowski Marek (red.), Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany, LEX/el, 2019). W świetle powyższego stwierdzić należy, że istnieją możliwości prawne do zmiany projektu studium, zgodnie z przedstawioną uwagą.					zagospodarowania przestrzennego są regulowane w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 156). O wzroście wartości nieruchomości (bądź obniżeniu) przesądza opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. W związku z tym, dopiero po sporządzeniu operatu jednoznacznie będzie można stwierdzić o ile i w odniesieniu, do jakich terenów lub ich części nastąpił wzrost bądź spadek wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. Wykluczenie zabudowy na terenach ZDR jest uzasadnione. Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt. Lokalizacja działek w sąsiedztwie zabudowy nie upoważnia tut. organ do wskazanie tej działki również do zabudowy. Studium, jako dokument kierunkowy bierze pod uwagę inne czynniki, w tym związane z ochroną środowiska. Zespół projektowy uznał, iż każde działanie inwestycyjne, w tym lokalizacja nowych obiektów powoduje przerwanie ciągłości terenów czynnych biologicznie, utrudnienia migracji zwierząt oraz swobodnego spływu wód i powietrza. Gmina nie ma możliwości prawnych do dalszego przekształcania terenów.
13.	29.07.2019	MTR Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie Ul. Wręczycka 11b 42-200 Częstochowa	Działając w imieniu MTR Sp. z o.o. składam uwagę do projektu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Blachownia sporządzonego na podstawie uchwały nr 195/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 31 stycznia 2017r. w sprawie przystąpienia do opracowania aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Blachownia. Dla stanowiących własność MTR Sp. z o.o. (dalej w skrócie zwanej Spółką), działek oznaczonych nr ewidencyjnymi 479/2 i 480, obręb Łojki, położonych w Łojkach przy ul. Piastów, gmina Blachownia, w projekcie studium ustalono przeznaczenie terenu ZDR- tereny ochrony dolin rzecznych wyłączonych z zabudowy oraz teren rolny.	479/2, 480 obręb Łojki	R – tereny rolne ZDR – tereny ochrony dolin rzecznych wyłączonych z zabudowy	-	tak	Uwaga nieuwzględniona w całości. Działki o nr ew. 479/2 i 480 znajduje się na obszarze otwartym, niezabudowanym. W bezpośrednim sąsiedztwie dz. nr 477/4 znajduje się budynek mieszkalny. Wskazuje się, iż powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, dotychczas obowiązujące studium nie wskazywało ww. działki do przeznaczeń w zaproponowanym kierunku. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych w ww. dokumencie, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. zostało również kilkukrotnie wskazywane przez Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie

			Powyższe ustalenie pozostaje w sprzeczności z Konstytucją RP, przepisami Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącymi poszanowania własności nieruchomości. W piśmie z dnia 14 maja 2019r. skierowanym do Spółki organ stwierdził, iż w rejonie ww. działek występują cenne siedliska przyrodnicze ze stanowiskami chronionych gatunków roślin.				terenów do zabudowy. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można zwiększyć współczynnik potrzebnej zabudowy o 30%. Przyjmując takie założenie, Blachownia może wyznaczyć w planie rezerwy terenowe w ilości od 206 ha do maksimum 309 ha. W związku z powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż dokument Aktualizacji Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Wskaźnik wynika z znacznego przeszacowania poprzednich dokumentów planistycznych, gdzie gmina nie ma możliwości przy obecnym ustawodawstwie skutecznej i bezpiecznej redukcji tych terenów, tym samym wyznaczanie „nowych” nie jest przy obecnym stanie prawnym możliwe. Wykluczenie zabudowy na terenach ZDR jest uzasadnione. Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginieciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt. Lokalizacja działek w sąsiedztwie zabudowy nie upoważnia tut. organ do wskazania tej działki również do zabudowy. Studium, jako dokument kierunkowy bierze pod uwagę inne czynniki, w tym związane z ochroną środowiska. Zespół projektowy uznał, iż każde działanie inwestycyjne, w tym lokalizacja nowych obiektów powoduje przerwanie ciągłości terenów czynnych biologicznie, utrudnienia migracji zwierząt oraz swobodnego spływu wód i powietrza. Rów nie był jedynym wskazaniem do ograniczenia zabudowy. Patrz wyjaśnienie jw. Aktualizacja Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Gmina nie ma możliwości prawnych do dalszego przekształcania terenów. Wykazane siedliska obejmują tereny ZDR, co potwierdza opracowanie Prognozy Oddziaływania na Środowisko i ww. zostało potwierdzone i zatwierdzone przez instytucje RDOŚ. Studium w swoim zakresie prac zgodnie ze stosownymi przepisami nie musi obejmować inwentaryzacji roślin. Ww. należy ujawniać w dokumencie Studium i ustalać stosowne kierunki działań, będące wskazaniem do przyszłych unormowań prawnych na terenie ZDR. Wykluczenie zabudowy na terenach ZDR jest uzasadnione. Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginieciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt. Lokalizacja działek w sąsiedztwie zabudowy nie upoważnia tut. organ do wskazania tej działki również do zabudowy. Studium, jako dokument kierunkowy bierze pod uwagę inne czynniki, w tym związane z ochroną środowiska. Zespół projektowy uznał, iż każde działanie inwestycyjne, w tym lokalizacja nowych obiektów powoduje przerwanie ciągłości terenów czynnych biologicznie, utrudnienia migracji zwierząt oraz swobodnego spływu wód i powietrza. Art. 36 dotyczymp mpzp. Utrata wartości działek regulowana jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 36, gdzie przy zmianie wartości nieruchomości, które mogą nastąpić na skutek uchwalenia projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są regulowane w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 156). O wzroście wartości nieruchomości (bądź obniżeniu) przesądza opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. W związku z tym, dopiero po sporządzeniu operatu jednoznacznie będzie można stwierdzić o ile i w odniesieniu, do jakich terenów lub ich części nastąpił wzrost bądź spadek wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. W zakresie wydanych decyzji wskazuje się, iż ww. są oparte o art. 61 i są nadal prawomocne i możliwe do skonsumowania tj. uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Rów nie był jedynym wskazaniem do ograniczenia zabudowy. Patrz wyjaśnienie jw. Aktualizacja Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Gmina nie ma możliwości prawnych do dalszego przekształcania terenów.
--	--	--	--	--	--	--	---

		Ponadto zgodnie z art. 129 ust.1-2 w.w. ustawy, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. (ust.1) W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.(ust.2). Organ powinien liczyć się z tym, że w przypadku ograniczenia korzystania z nieruchomości, Spółka rozważy zastosowanie powyższego przepisu i wystąpienie na drogę sądową. Przedmiotowe działki nie są wykorzystywane na cele rolnicze. Co więcej, tutejszy organ wydał dla działki o nr ewid. 479/2 decyzję z dnia 13.01.2017r., znak GKN.6730.91.2016. ustalając warunki zabudowy z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej. W toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy organ nigdy nie podnosił, iż na wnioskowanym terenie występują chronione gatunki roślin. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego planowana inwestycja została pozytywnie uzgodniona ze Starostą Częstochowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych na mocy postanowienia z dnia 05.12.2016r. Podkreślić również należy, że istnienie rowu na ww. działkach nie daje podstaw do wykluczenia możliwości zabudowy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2018r. Prawo wodne. "W wymienionej ustawie przewidziano odległości zabudowy od istniejących rowów1,5 m od rowu, Przepisy przywołanej ustawy dają zatem możliwość, przy zastosowaniu odpowiednich środków technicznych, zabudowy rowu po dokonaniu stosownych uzgodnień z organami właściwymi do spraw melioracji, Zgodnie z art. 198 prawa wodnego, przy planowaniu, wykonywaniu oraz utrzymywaniu urządzeń melioracji wodnych należy kierować się potrzebą zachowania zróżnicowanych biocenoz polnych i łąkowych, koniecznością osiągnięcia dobrego stanu wód oraz koniecznością osiągnięcia celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 oraz w art. 61. Natomiast zgodnie z art. 199 ust.1. w.w. ustawy wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. Ponadto przypomnieć należy, że w jednej ze spraw dotyczącej ustalenia warunków zabudowy na działce sąsiedniej (nr ewid. 477/3), decyzja organu ustalająca warunki zabudowy, poprzedzona została pozytywnym uzgodnieniem w zakresie melioracji wodnych zawartym w postanowieniu PGW Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Sieradzu z dnia 02.04.2019r. W postanowieniu tym Dyrektor Zarządu Zlewni wskazał, że na obszarze planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych. „Obszar planowanej inwestycji graniczy z rowem melioracyjnym (o symbolu R-16). W związku z powyższym, inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej w.w. urządzenia- w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód." Skoro w postępowaniach o ustalenie warunków zabudowy Dyrektor Zarządu Zlewni pozytywnie uzgadnia inwestycje z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, to obecne pozbawienie Spółki w studium możliwości zabudowy działek jest niezasadne. Zauważyć również należy, że organ powinien się zwrócić do PGW Wody Polskie celem uzgodnienia kwestii związanej z w.w. rowem oraz wyjaśnić czy jest możliwość jego zabudowy. Mając na uwadze powyższe, fakt że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i posiada decyzję ustalającą warunki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, winien bezspornie skutkować uwzględnieniem tego faktu w projekcie studium, Tym samym wnoszę o zmianę przyjętego w projekcie studium przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z ewentualnym uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów ustawy prawo wodne i ustawy prawo ochrony środowiska. Z tym zastrzeżeniem, że ograniczenia powinny mieć umocowanie w konkretnych przepisach prawa oraz dokumentacji planistycznej.					W zakresie wydanych decyzji wskazuje się, iż ww. są oparte o art. 61 i są nadal prawomocne i możliwe do skonsumowania tj. uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Wykluczenie zabudowy na terenach ZDR jest uzasadnione. Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt. Lokalizacja działek w sąsiedztwie zabudowy nie upoważnia tut. organ do wskazania tej działki również do zabudowy. Studium, jako dokument kierunkowy bierze pod uwagę inne czynniki, w tym związane z ochroną środowiska. Zespół projektowy uznał, iż każde działanie inwestycyjne, w tym lokalizacja nowych obiektów powoduje przerwanie ciągłości terenów czynnych biologicznie, utrudnienia migracji zwierząt oraz swobodnego spływu wód i powietrza. Art. 36 dotyczympzpp. Utrata wartości działek regulowana jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 36, gdzie przy zmianie wartości nieruchomości, które mogą nastąpić na skutek uchwalenia projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są regulowane w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 156). O wzroście wartości nieruchomości (bądź obniżeniu) przesądza opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. W związku z tym, dopiero po sporządzeniu operatu jednoznacznie będzie można stwierdzić o ile i w odniesieniu, do jakich terenów lub ich części nastąpił wzrost bądź spadek wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.
--	--	--	--	--	--	--	--

			Przygotowana obecnie zmiana studium (z ustaleniem terenu o symbolu ZDR na nieruchomości Spółki) w takim stanie prawnym, może uprawniać do żądania odszkodowania w oparciu o art. 36 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przypomnieć bowiem należy, że zgodnie z art. 6 przywołanej ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. (ust.l) Ponadto w myśl ust. 2 pkt 1) w.w. przepisu, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich; W toku dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami, organ m.in. wyjaśniał, że jest związany opinią RDOŚ dotyczącą studium. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z doktryną, organ sporządzający projekt studium występuje do podmiotów wymienionych w art. 11 pkt 5 lit, a—k o zaopiniowanie rozwiązań przyjętych w tym projekcie. Opinie tych podmiotów mogą w sposób istotny wpłynąć na treść sporządzanego studium, choć organ dokonuje oceny tych opinii i, jak zostało to wskazane wyżej, nie jest tymi opiniami związany, jak to ma miejsce w przypadku uzgodnień dokonywanych z zarządem województwa i wojewodą, (Plucińska-Filipowicz Alicja (red.), Wierzbowski Marek (red.), Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Komentarz aktualizowany LEX/el. 2019). W świetle powyższego stwierdzić należy, że istnieją możliwości prawne do zmiany projektu studium, zgodnie z przedstawioną uwagą.					
14.	29.07.2019	J. P. ul. Sosabowskiego 42-200 Częstochowa K.Sz.-B. ul. Michałowicza 42-215 Częstochowa	Działając w imieniu własnym, składamy uwagę do projektu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Blachownia sporządzonego na podstawie uchwały nr 195/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 31 stycznia 2017r. w sprawie przystąpienia do opracowania aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Blachownia. Dla stanowiącej naszą własność działki oznaczonej nr ewidencyjnym 479/1, obręb Łojki, położonej w Łojkach, gmina Blachownia, w projekcie studium ustalono przeznaczenie terenu R-tereny rolnicze wyłączone z zabudowy. Powyższe ustalenie pozostaje w sprzeczności z Konstytucją RP, przepisami Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącymi poszanowania własności nieruchomości. W piśmie z dnia 17 maja 2019r. organ stwierdził, iż nasz wniosek z dnia 6 maja 2019r. do studium nie został uwzględniony, z uwagi na fakt, że aktualizacja studium odbywa się w nowej sytuacji prawnej wynikającej z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto w toku dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami, organ m.in. wskazywał na występowanie w obszarze, na którym znajdują się nasze działki, cennych gatunków roślin. Podkreślić należy, że teoretyczne występowanie na terenie, na którym położona jest nasza działka, roślin chronionych tj. Goryczki Wąskolistnej (fać. Gentiana pneumonanthe) oraz Kukułki plamistej (Orchis maculata), nie daje podstaw do wykluczenia możliwości zabudowy naszej nieruchomości. Wystarczającym jest bowiem	479/1 obwód Łojki	R – tereny rolne	-	tak	Uwaga nieuwzględniona w całości. Działka o nr ew. 479/1 znajduje się na obszarze otwartym, niezabudowanym. Ze względu na brak zainwestowania na działce 479/1 nie uwzględnia się zmiany przeznaczenia dla ww działki. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzając SUiKZP dokonuje się bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium w ramach którego: Szacuje się chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy. Powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych, w sytuacji gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. nie pozostaje w sprzeczności z Konstytucją RP, przepisami Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącymi poszanowania własności nieruchomości. Studium w swoim zakresie prac zgodnie ze stosownymi przepisami nie musi obejmować inwentaryzacji roślin. Ww. należy ujawniać w dokumencie Studium i ustalać stosowne kierunki działań, będące wskazaniem do przyszłych unormowań prawnych.. Wykluczenie zabudowy na terenach rolnych jest uzasadnione. Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt. Jw.

		wprowadzenie do studium zapisów o konieczności ochrony wymienionych gatunków roślin. W tym miejscu podnieść należy, że przygotowane przez Gminę dokumenty planistyczne nie zawierają wymaganych prawem inwentaryzacji tych roślin. Zgodnie z art. 127 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, ochrona zwierząt oraz roślin polega na zachowaniu cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymaniu równowagi przyrodniczej. W związku z powyższym wyjaśnić należy, że nigdy faktycznie nie stwierdziłyśmy występowania ww. roślin na naszej działce. Ponadto zgodnie z art. 129 ust.1-2 w.w. ustawy, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części.(ust.1) W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.(ust.2). Organ powinien liczyć się z tym, że w przypadku ograniczenia korzystania z nieruchomości, rozważymy zastosowanie powyższego przepisu i wystąpienie na drogę sądową. Podkreślić należy, że nasza działka nie jest wykorzystywana na cele rolnicze. Co więcej, tutejszy organ wydał dla w.w działki decyzję z dnia 07.05.2019r., znak: GKN,6730.90.2016.2017.2018.2019. ustalając warunki zabudowy z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej. W toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy organ nigdy nie podnosił, iż na wnioskowanym terenie występują chronione gatunki roślin. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego planowana inwestycja została pozytywnie uzgodniona ze Starostą Częstochowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych. Z postanowienia Starosty Częstochowskiego z dnia 17.12.2018r. wynika, że działka nr 479/1 położona jest na użytkach rolnych sklasyfikowanych według rejestru gruntów jako użytki rolne o symbolu RIVa i RIVb. Są to grunty rolne o niskiej przydatności rolniczej (IV), a zatem w myśl art, 6 ust. 1 ustawy z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty te, zdaniem Starosty Częstochowskiego - jako organu właściwego w sprawie ochrony gruntów rolnych, można przeznaczyć na cele nierolnicze. Ponadto należy zauważyć, że z dokumentu „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla miasta i gminy Blachownia”, z czerwca 2019r, opublikowanego na BIP Urzędu Miejskiego, jako załącznik do studium wynika, że „może nastąpić wzrost liczby ludności Blachowni, który nie będzie jedynie wynikiem przyrostu naturalnego, lecz także saldem migracji oraz rozwojem atrakcyjności powiatu częstochowskiego jako miejsca pracy i wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w powiecie.” Tym samym, wyłączenie w projekcie studium przedmiotowych terenów spod zabudowy mieszkaniowej jest nieuzasadnione, w szczególności w sytuacji gdy w sąsiedztwie istnieje już taka zabudowa, Wskazane działanie może skutecznie zahamować rozwój sołectwa Łojki i zmniejszyć jego atrakcyjność dla mieszkańców Gminy. Mając na uwadze powyższe, fakt że nasza nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i posiada decyzję ustalającą warunki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, winien bezspornie skutkować uwzględnieniem tego faktu w projekcie studium. Tym samym wnosimy o zmianę przyjętego w projekcie studium przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ewentualnym uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów ustawy prawo ochrony środowiska. Z tym zastrzeżeniem, że ograniczenia powinny mieć umocowanie w konkretnych przepisach prawa oraz dokumentacji planistycznej. Przygotowana obecnie zmiana studium (z ustaleniem terenu o symbolu R na naszej nieruchomości) w takim stanie prawnym, może					Art. 36 dotyczympzpp. Utrata wartości działek regulowana jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 36, gdzie przy zmianie wartości nieruchomości, które mogą nastąpić na skutek uchwalenia projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są regulowane w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 156). O wzroście wartości nieruchomości (bądź obniżeniu) przesądza opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. W związku z tym, dopiero po sporządzeniu operatu jednoznacznie będzie można stwierdzić o ile i w odniesieniu, do jakich terenów lub ich części nastąpił wzrost bądź spadek wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. W zakresie wydanych decyzji wskazuje się, iż ww. są oparte o art. 61 i są nadal prawomocne i możliwe do skonsumowania tj. uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Wskazuje się, iż powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, dotychczas obowiązujące studium nie wskazywało ww. działki do przeznaczeń w zaproponowanym kierunku. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych w ww. dokumencie, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. zostało również kilkukrotnie wskazywane przez Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie terenów do zabudowy. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można zwiększyć współczynnik potrzebnej zabudowy o 30%. Przyjmując takie założenie, Blachownia może wyznaczyć w planie rezerwy terenowe w ilości od 206 ha do maksimum 309 ha. W związku z powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż dokument Aktualizacji Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Wskaźnik wynika z znacznego przeszacowania poprzednich dokumentów planistycznych, gdzie gmina nie ma możliwości przy obecnym ustawodawstwie skutecznej i bezpiecznej redukcji tych terenów, tym samym wyznaczanie „nowych” nie jest przy obecnym stanie prawnym możliwe. Art. 36 dotyczympzpp. Utrata wartości działek regulowana jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 36, gdzie przy zmianie wartości nieruchomości, które mogą nastąpić na skutek uchwalenia projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są regulowane w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 156). O wzroście wartości nieruchomości (bądź obniżeniu) przesądza opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. W związku z tym, dopiero po sporządzeniu operatu jednoznacznie będzie można stwierdzić o ile i w odniesieniu, do jakich terenów lub ich części nastąpił wzrost bądź spadek wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu Wykluczenie zabudowy na terenach rolnych jest uzasadnione
--	--	--	--	--	--	--	---

			uprawniać również do żądania odszkodowania w oparciu o art. 36 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przypomnieć bowiem należy, że zgodnie z art. 6 przywołanej ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. (ust.l) Ponadto w myśl ust. 2 pkt 1) w.w. przepisu, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. W toku dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami, organ m.in. wyjaśniał, że jest związany opinią RDOŚ dotyczącą studium. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z doktryną, organ sporządzający projekt studium występuje do podmiotów wymienionych w art. 11 pkt 5 lit. a—k o zaopiniowanie rozwiązań przyjętych w tym projekcie. Opinie tych podmiotów mogą w sposób istotny wpłynąć na treść sporządzanego studium, choć organ dokonuje oceny tych opinii i, jak zostało to wskazane wyżej, nie jest tymi opiniami związany, jak to ma miejsce w przypadku uzgodnień dokonywanych z zarządem województwa i wojewodą. (Plucińska-Filipowicz Alicja (red), Wierzbowski Marek (red.), Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany, LEX/e/. 2019). W świetle powyższego stwierdzić należy, że istnieją możliwości prawne do zmiany projektu studium, zgodnie z przedstawioną uwagą.					
15.	30.07.2019	S. M. i Ch.R. Łojki ul. Długa 42-290 Blachownia M.O. Łojki ul. Długa 42-290 Blachownia	W związku ze złożonym przez nas pismem do UM dnia 26 czerwca 2019 r. odnośnie zastrzeżeń do projektu Studium oraz po odbytych w budynku OSP w Blachowni naszym spotkaniu z Panią Urbanistką w dniu 8 lipca 2019 r. dalej wnosimy o ujęcie w zapisach Studium oraz przyszłym mpzp działki nr 970 (dawnej nr 40) położonej w miejscowości Gorzelnia Stara w rejonie ul. Wielkoborskiej k.m. 11 jako terenu tej działki pod budownictwo mieszkalno-usługowe (MN i U). Prośbę swą motywujemy tym, że posiadamy aktualną decyzję o warunkach zabudowy na budowę 10 budynków mieszkalnych na tej działce nr 970 (dawnej nr 40). Dodajemy również, że nasze dzieci w najbliższym czasie zamierzają budować na przedmiotowej działce nr 970 własne domy, w których planują prowadzić działalności usługowe po skorzystaniu z dotacji unijnych na takie cele jak: agroturystyka, dom opieki dla osób starszych i chorych z rehabilitacją.	Dz. 970 obręb Gorzelnia Stara	R – tereny rolne	-	tak	Uwaga nieuwzględniona w całości. Działka nr 970 obręb Gorzelnia znajduje się na obszarze otwartym, niezabudowanym. W bezpośrednim sąsiedztwie dz. nr 970 znajdują się tereny niezabudowane. W zakresie wydanych decyzji wskazuje się, iż ww. są oparte o art. 61 i są nadal prawomocne i możliwe do skonsumowania tj. uzyskania decyzji pozwolenia na budowę.
16.	30.07.2019	S. M. i Ch. R. Łojki ul. Długa 42-290 Blachownia M.O. Łojki ul. Długa 41 42-290 Blachownia	Dlaczego nasza działka nr 970 (dawny nr 40) obręb Gorzelnia Stara nie została ujęta jeszcze w projektowanym studium jako działka przeznaczona pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych ze względu na fakt, że posiadamy aktualną decyzję o warunkach zabudowy wydaną na budowę 10 budynków mieszkalnych ? Czy przedmiotowa działka o nr 970 (dawny nr 40) zostanie ujęta w projektowanym studium oraz w przyszłym mpzp jako teren tej działki pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe nie użytek rolny?	Dz. 970 obręb Gorzelnia Stara	R – tereny rolne	-	tak	Uwaga nieuwzględniona w całości. Działka nr 970 obręb Gorzelnia znajduje się na obszarze otwartym, niezabudowanym. W bezpośrednim sąsiedztwie dz. nr 970 znajdują się tereny niezabudowane. W zakresie wydanych decyzji wskazuje się, iż ww. są oparte o art. 61 i są nadal prawomocne i możliwe do skonsumowania tj. uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Wskazuje się, iż powiększenie terenów mieszkaniowych na obszarze gminy powinno odbywać się w sposób racjonalny – w miarę wykorzystania terenów już przeznaczonych na ten cel w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych, dotychczas obowiązujące studium nie wskazywało ww. działki do przeznaczeń w zaproponowanym kierunku. Wprowadzenie nadmiernej ilości nowych terenów budowlanych w ww. dokumencie, w sytuacji, gdy istnieją rezerwy w terenach inwestycyjnych, sprzyja nieuzasadnionemu rozproszeniu zabudowy, zwiększa koszty infrastruktury i stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego. Ww. zostało również kilkukrotnie wskazywane przez Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie terenów do zabudowy. Biorąc pod uwagę zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można zwiększyć współczynnik potrzebnej zabudowy o 30%. Przyjmując takie założenie, Blachownia może wyznaczyć w planie rezerwy terenowe w ilości od 206 ha do maksimum 309 ha. W związku z powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż dokument Aktualizacji Studium zapewnia rezerwy 121% większe niż dopuszczane oraz zapewnia chłonność na poziomie ok. 6190 osób, co przy prognozach demograficznych i społeczno-gospodarczych (wzrost o 2404 osób w ciągu 30 lat), jest wystarczające na okres ok. 77 lat. Wskaźnik wynika z znacznego przeszacowania poprzednich dokumentów planistycznych, gdzie gmina nie ma możliwości przy obecnym ustawodawstwie skutecznej i bezpiecznej redukcji tych

			Czy prawdą jest, że Wojewoda Śląski nakazał zmniejszyć tereny gminy pod budownictwo mieszkaniowe w tym również o obszar działki nr 970 (dawny nr 40) z obrębu Gorzelnia Stara k.m.11 ?					terenów, tym samym wyznaczanie „nowych” nie jest przy obecnym stanie prawnym możliwe. Urząd Marszałkowski, który nie zaakceptował rozwiązań wskazujących na dodatkowe wskazywanie terenów do zabudowy, co stanowi przekroczenie obowiązujących norm prawnych.
17.	30.07.2019	E. i A. R. ul. Starowiejska 42-290 Blachownia	Zwracamy się ponownie z prośbą o ujęcie w w/w Projekcie o budowę ogólnodostępnej drogi od ulicy 1-go Maja do ulicy Słonecznej. Chodzi o realizację decyzji wstępnie ujętej w miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Blachownia przyjętym uchwałą nr 33/VI/94 Rady Miasta i Gminy Blachownia z dnia 07. 11.1994 obejmującego budowę drogi od ulicy 1-go Maja do ul. Rolniczej, ewentualnie druga opcja połączenie od ulicy 1-go Maja do ul. Słonecznej, Sprawa jest znana Gminie od ponad 20 lat. W 1995r. dostaliśmy z Urzędu Miasta i Gminy Blachownia Decyzję o Warunkach Zabudowy, a następnie Pozwolenie na Budowę na nieruchomości oznaczonej nr 185/3 położonej przy drodze nowoprojektowanej. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego budując budynek mieszkalny pozostawiliśmy pas gruntu na drogę o szerokości 20m. 1995 i 1996, zostały usytuowane dwa domy wzdłuż linii zabudowy drogi „nowoprojektowanej”. Oba budynki powstały w oparciu o obowiązujący wówczas plan przestrzennego zagospodarowania terenu. Nasza Gmina jest Bardzo atrakcyjna turystycznie. Mamy piękne lasy, przede wszystkim jezioro. Niestety sama „natura” nie wystarcza, potrzebna jest infrastruktura, dzięki której uda się zapewnić odpowiedni standard życia i wypoczynku mieszkańcom i turystom. GMINIE BLACHOWNIA powinno w dobie wyludniających się miast i gmin zależeć na stwarzaniu nowych terenów pod inwestycje lokalne. W przypadku powstania opisywanej drogi inni użytkownicy mogliby rozpocząć inwestycję budowlane położone w tej samej linii zabudowy, co wspomniane budynki mieszkalne. Przez ponad 20 lat odsuwano termin realizacji tej drogi, zasłaniając się brakiem środków ze względu na budowę oczyszczalni ścieków i kolektorów sanitarnych. Pas gruntu na drogę od ul. 1-Go Maja do ul. Słonecznej to tylko 180 m. Większość posesji znajdujących się w obrębie pasa nowoprojektowanej drogi jest pozbawiona odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, lub nie ma wcale do niej dostępu. Wyznaczenie i urządzenie nowej drogi pozwoli na odpowiednie przeznaczenie i uzbrojenie terenów do niej przyległych, zapewni prawidłowy rozwój systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym uporządkuje gospodarkę wodno-ściekową itp. Poprawi to warunki i jakość życia mieszkańców, zapewni bezpieczeństwo zdrowia i życia, poprzez odpowiedni dojazd służb specjalnych w tym pogotowia ratunkowego czy straży pożarnej prosimy o zrozumienie i rozwiązanie naszego problemu sprzed ponad 20 lat.	rejon ul. 1 Maja i ul. Słoneczne j Blachown ia	-	częściowo	częściowo	Uwaga nieuwzględniona, wskazuje się na brak wskazania nr działki i klasy drogi. Jednocześnie informuje się, że Studium dopuszcza lokalizację nowych dróg na tym terenie. Wyznaczanie komunikacji lokalnej należy do zakresu planów miejscowych lub innych decyzji administracyjnych.

Załączniki: 17 uwag.

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Burmistrz Blachowni
mgr Sylwia Szymańska