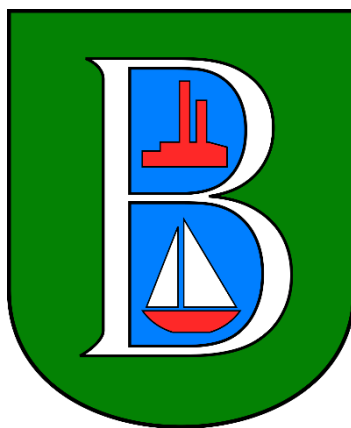




Bilans terenów przeznaczonych  
pod zabudowę dla miasta i gminy  
Blachownia



czerwiec 2019 r.

# Spis treści

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Wstęp.....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2  |
| 2. Analizy demograficzne i społeczne.....                                                                                                                                                                                                                                                  | 2  |
| 3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę (zgodnie z art. 10 pkt. 5 ppkt. 1 – formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy). ....                                                   | 4  |
| 4. Chłonność zabudowy (zgodnie z art. 10 pkt. 5 ppkt. 2 – szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w podziale na funkcje zabudowy).....                                | 6  |
| 5. Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością (zgodnie z art. 10 pkt. 5 ppkt. 4 – porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy). ....                                                      | 8  |
| 6. Prognoza finansowa (zgodnie z art. 10 pkt. 5 ppkt. 5 – określa się możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunalnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne związane z nowymi terenami). .... | 9  |
| 7. Ocena finansowa (zgodnie z art. 10 pkt. 5 ppkt. 6 – w przypadku, gdy potrzeby inwestycyjne przekraczają możliwości finansowania, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę). ....                                  | 9  |
| 8. Podsumowanie i wnioski. ....                                                                                                                                                                                                                                                            | 10 |

## 1. Wstęp.

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1777). Artykuł 41 tej ustawy wprowadził szereg zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), jak na przykład zmiany w artykule 10 określającym zakres i problematykę w dokumencie Studium. Zmiany te wskazują na konieczność wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych oraz społecznych, prognoz demograficznych, analiz możliwości finansowania przez gminę uzbrojenia terenów i zapewnieniu dostępu do drogi publicznej oraz bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę – w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy. W oparciu o powyższe analizy oraz uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i w przeznaczeniu terenów oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę, jak również tereny wyłączone z wszelkiej zabudowy. Ponadto dodano zapisy precyzujące problematykę opracowywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania infrastruktury należącej do zadań własnych gminy.

## 2. Analizy demograficzne i społeczne.

Na podstawie danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (Gospodarka Mieszkaniowa, Ludność) wybrane dane demograficzne i społeczne przedstawiono w poniższych tabelach (dane te porównano w grupach pięcioletnich).

Zasoby mieszkaniowe miasta i gminy Blachownia (grupy pięcioletnie).

| <b>Blachownia</b>                                                | <b>2007 r.</b> | <b>2012 r.</b> | <b>2017 r.</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Liczba mieszkań                                                  | 4733           | 4789           | 4928           |
| Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie                           | 2,82           | 2,76           | 2,65           |
| Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup>   | 71,8           | 76,4           | 78,5           |
| Przeciętna powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> na jedną osobę | 25,5           | 27,7           | 29,7           |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS ([www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)).

Prognoza demograficzna – struktura ludności wg wieku (grupy czteroletnie).

| <b>Przedział wiekowy</b> | <b>2016</b>  | <b>2020</b>  | <b>2024</b>  | <b>2028</b>  | <b>2030</b>  |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>przedprodukcyjny</b>  | 2082         | 2025         | 1967         | 1861         | 1829         |
| <b>produkcyjny</b>       | 8132         | 7672         | 7262         | 7027         | 6890         |
| <b>poprodukcyjny</b>     | 2918         | 3277         | 3566         | 3696         | 3739         |
| <b>suma</b>              | <b>13132</b> | <b>12974</b> | <b>12795</b> | <b>12584</b> | <b>12458</b> |

Źródło: opracowanie na podstawie „Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030” ([www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)).

Prognoza demograficzna dla miasta i gminy Blachownia wskazuje na spadek liczby ludności zarówno w granicach gminy jak i miasta, do 2030 roku przewiduje się spadek liczby ludności o ok. 8,3%.

#### **Migracje na pobyt stały**

|                            | <b>2007</b> | <b>2012</b> | <b>2017</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Zameldowania ogółem</b> | 214         | 161         | 129         |
| <b>Wymeldowania ogółem</b> | 187         | 149         | 115         |
| <b>Różnica</b>             | <b>+27</b>  | <b>+12</b>  | <b>+14</b>  |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS ([www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)).

Na podstawie prognozy demograficznej miasta i gminy Blachownia liczba mieszkańców do roku 2030 powinna się zmniejszyć o ok. 8%.

Jednakże na podstawie dotychczas obserwowanych tendencji należy założyć, że może wystąpić wzrost liczby ludności w Blachowni, który nie będzie **jedynie** wynikiem przyrostu naturalnego, lecz także **saldem migracji** oraz rozwojem atrakcyjności powiatu częstochowskiego jako miejsca pracy i **wzrostu zapotrzebowanie na mieszkania w powiecie**. W wyniku poczynionych obserwacji oraz analiz (wydanych decyzji o wz, spotkaniami z lokalnymi grupami inwestorów) w tut. Urzędzie w nn. bilansie bierze się pod uwagę presję inwestycyjną ze strony lokalnych inwestorów oraz dużą (systematycznie powiększającą się) grupę ludności zamieszkującą „nowe” tereny miasta i gminy Blachownia bez meldunku.

**3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę (zgodnie z art. 10 pkt. 5 ppkt. 1 – formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy).**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, winno brać się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat. Uwzględniając powyższe analizy oraz prognozy wzrost liczby ludności do 2046 roku Biuro Projektowe stwierdza, iż liczba ta może wynieść **ok. 1554 osoby** wyliczona na podstawie średniego prognozowanego przyrostu naturalnego w gminie, salda migracji na pobyt stały – średnio 18 osób/5 lat oraz powiększającej się, sumy mieszkańców miasta i gminy „bez meldunku”.

W przedmiotowym bilansie przyjęto wariant zapotrzebowania na nową zabudowę obejmujący liczbę mieszkańców bez meldunku, saldo migracji oraz potencjalny napływ ludności związanych z powstaniem nowych miejsc pracy w gminie Blachownia.

W Blachowni w perspektywie zaplanowana jest budowa nowoczesnego toru wyścigowego która obejmować będzie również realizację bazy szkoleniowo-dydaktycznej i konferencyjnej dla 100 osób, wraz z zapleczem socjalnym i usługowym. Zarezerwowano również tereny w dokumencie Studium pod nowoczesne magazyny logistyczne w graniach jednostki o symbolu U1/UG (tereny zabudowy usług komercyjnych, gospodarczych i magazynowych) zlokalizowanej w Wyrazowie. Tereny te obejmują obszar o powierzchni 55 ha. Porównując obszar planowanego centrum logistycznego do Śląskiego Centrum Logistyki o powierzchni ok. 60 ha oraz analizując dane z Urzędu Miejskiego w Blachowni w zakresie planowanego toru wyścigowego można założyć, iż te dwie inwestycje dadzą zatrudnienie ok. 850 osobom w perspektywie najbliższych lat. Biorąc pod uwagę obecne bezrobocie oraz potencjał mieszkaniowy gmin sąsiednich przyjmuje się, iż w związku z ww. inwestycjami do Blachowni może napłynąć dodatkowo w badanym okresie ok. 850 osób.

Na podstawie ww. analiz, zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe wyniesie:

- ok. 587 nowych mieszkań (wzrost demograficzny – 1554 osoby/2,65 (przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie zgodnie z danymi GUS na 2016 rok) = 587),
- ok. 850 nowych mieszkań (ludność napływowa związana z nowymi miejscami pracy),
- $587 + 850 = 1437$  nowych mieszkań.

Biorąc pod uwagę istniejące tendencje rodzaju zabudowy i wielkości działek charakterystycznych dla gminy (przyjęto maksymalną oraz minimalną powierzchnię do

zredukowania przy danym typie zabudowy), dane dotyczą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Blachownia:

- uwzględniając 90% mieszkań w zabudowie jednorodzinnej MN zakłada się:
  - $1293 \times 1000 \text{ m}^2 = 129,3 \text{ ha}$ ,
  - $1293 \times 1500 \text{ m}^2 = 194,0 \text{ ha}$ ,
- uwzględniając 10% mieszkań w zabudowie zagrodowej RM zakłada się:
  - $144 \times 2000 \text{ m}^2 = 28,8 \text{ ha}$ ,
  - $144 \times 3000 \text{ m}^2 = 43,2 \text{ ha}$ .

Czynnikiem wymuszającym wyznaczenie rezerw terenowych pod zabudowę, jest udział gruntów rolnych chronionych klas bonitacyjnych (I-III). Grunty rolne w Blachowni zajmują powierzchnię ok. 2344 ha, co stanowi ok. 35% powierzchni gminy. Procentowy udział gruntów klas chronionych (RIIIa oraz RIIIIb), w ogólnej powierzchni gruntów rolnych występujących w Blachowni wynosi ok. 4,8%. Struktura obszarowa gospodarstw rolnych na terenie gminy jest korzystna. Ok. 25% gospodarstw rolnych posiada powierzchnię poniżej 1 ha, a ok. 56% zajmuje powierzchnię w przedziale od 1 ha do 5 ha. Na terenie gminy nie występują gospodarstwa rolne o powierzchni powyżej 50 ha, a gospodarstwa rolne w przedziale +10 ha stanowią ok. 11% ogółu. Tak ukształtowana działalność rolnicza umożliwia prawidłowe gospodarowanie gruntami, jak również ich efektywne wykorzystanie, dlatego nie wskazany jest przekształcanie tych terenów pod inwestycje. Jedynie niewielki areal gospodarstw obniża ekonomiczną efektywność gospodarowania.

W obecnym stanie prawnym, bardzo utrudniona jest możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach klas chronionych. Lokalizacja zabudowy w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga zgodności ze Studium gminy, stąd konieczność wyznaczenia rezerw terenowych.

**BILANS TERENÓW ZGODNIE Z PROJEKTEM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BLACHOWNIA SPORZĄDZANEGO NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY BLACHOWNIA NR 195/XXXIV/2017 Z DNIA 31 STYCZNIA 2017 r.**

| Obszar rozwoju zabudowy |                                                                |    |     |    |                           |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------|----|-----|----|---------------------------|
| Powierzchnia wg Studium | Zabudowa istniejąca w podziale na funkcje<br>Powierzchnia w ha |    |     |    | Rezerwa terenów pow. w ha |
|                         | MNR                                                            | MW | U   | P  |                           |
| <b>Uwarunkowania</b>    | 357                                                            | 14 | 45  | 30 | <b>584</b>                |
| <b>Kierunki</b>         | 805                                                            | 14 | 178 | 33 |                           |

*Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Blachownia.*

Oznaczenia wg Studium:

- **MNR** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **U** – tereny usług,
- **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

Powierzchnia wolnych terenów z możliwością lokalizowania nowej zabudowy w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (wg ustawy) wynosi **ok. 584 ha**. W ramach tych obszarów: powierzchnia terenów zieleni, układu komunikacyjnego, terenów infrastruktury technicznej i innych terenów nieprzeznaczonych pod zabudowę wynosi ok. 20% (117 ha). Szacując chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę przyjęto następujący podział funkcji zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa – **MNR**,
- zabudowa usługowa i produkcyjna – **U i P**.

Zgodnie z powyższym przyjęto maksymalne i minimalne powierzchnie dla działek przy odpowiednim rodzaju zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna od 1000 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>,
- zabudowa zagrodowa od 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup>.

**4. Chłonność zabudowy (zgodnie z art. 10 pkt. 5 ppkt. 2 – szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w podziale na funkcje zabudowy).**

**Chłonność zabudowy określono dla powierzchni 584 ha – 117 ha = 467 ha**

Przyjęto następujące proporcje w podziale na funkcje:

- 70% - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – **327 ha** (3270 działek po 1000 m<sup>2</sup> lub 2180 działek po 1500 m<sup>2</sup>); prognozowane zapotrzebowanie: 129,3 ha do 194,0 ha,
- 10% - zabudowa zagrodowa – **47 ha** (235 działek po 2000 m<sup>2</sup> lub 156 działek po 3000 m<sup>2</sup>); prognozowane zapotrzebowanie: 28,8 ha do 43,2 ha,
- 20% - zabudowa usługowa i produkcyjna – **93 ha**.

**Przyjmując współczynnik zwiększający zapotrzebowanie na nową zabudowę w stosunku do wyniku analiz – dopuszczony przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wielkości nieprzekraczającej 30%, otrzymujemy (zgodnie z art. 10 pkt. 5 ppkt. 7):**

- 80% - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – **327 ha**, przy prognozowanym zapotrzebowaniu: 168,1 ha do 252,2 ha,
- 10% - zabudowa zagrodowa – **47 ha**, przy prognozowanym zapotrzebowaniu: 37,4 ha do 56,2 ha,
- 10% - zabudowa usługowa i produkcyjna – **93 ha**.

**BILANS TERENÓW ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BLACHOWNIA (zgodnie z art. 10 pkt. 5 ppkt. 3 – szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy).**

Ww. nie wyznaczono ze względu na charakter obowiązujących planów na terenie miasta i gminy Blachownia, ze względu na fakt, iż mpzp nie wyznaczają one nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, a jedynie wyznaczają tereny pod sieci infrastruktury technicznej oraz tereny pod złożami surowców.

**5. Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością (zgodnie z art. 10 pkt. 5 ppkt. 4 – porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy).**

Ze względu na charakter miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Blachownia – nie występują powierzchnie podlegające sumowaniu przy porównaniu: maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z obszarami możliwymi do zabudowy w granicach jednostki osadniczej i terenami przeznaczonymi pod zabudowę.

**Maksymalna chłonność terenów mieszkaniowych z zapisów ustaleń projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynosi  $2180 + 156$  (mieszkań/działek) =  $2336 \times 2,65$  (osoby na mieszkanie) = ok. 6190 osób.**

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę:

| <b>maksymalne zapotrzebowanie</b> | <b>maksymalna chłonność</b> | <b>różnica</b>    |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| 2404 osoby                        | 6190 osób                   | <b>+3786 osób</b> |

Suma maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikająca z różnicy pomiędzy zapotrzebowaniem, a chłonnością:

- $3786 \text{ osób} / 2,65 \text{ osoby na mieszkanie} = \text{ok. } 1428 \text{ nowych mieszkań (90\% zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna} - 1285 \times 1500 \text{ m}^2 = \mathbf{192,7 \text{ ha}}$ ,  
 $10\% \text{ zabudowa zagrodowa} - 143 \times 3000 \text{ m}^2 = \mathbf{42,9 \text{ ha}}) - 192,7 \text{ ha} + 42,9 \text{ ha} = \mathbf{235,6 \text{ ha terenów rezerwy}}$ ,

Z powyższego zestawienia wynika, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Blachownia zaspokaja zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne w perspektywie 30 lat, z rezerwą ok. 235,6 ha.

**6. Prognoza finansowa (zgodnie z art. 10 pkt. 5 ppkt. 5 – określa się możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunalnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne związane z nowymi terenami).**

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gmin oraz potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy – nie zostały wyznaczone. Niniejsze możliwości oraz potrzeby będą obejmować swym zakresem prognozy skutków finansowych przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Blachownia.

Osiągnięcie zerowej wrażliwości efektów planu w ciągu kolejnych 20 lat jest możliwe przy strategii realizacji ok. 70% zamierzeń inwestycyjnych wynikających z planowanych nowych terenów pod zabudowę. Biorąc pod uwagę realizację 100% zamierzeń inwestycyjnych wynikających z określonych wcześniej chłonności i rezerw terenowych, stwierdza się, iż wrażliwość efektów może być ujemna i będzie wymagała uwzględnienia w dalszych latach w budżecie gminy i miasta Blachownia.

**7. Ocena finansowa (zgodnie z art. 10 pkt. 5 ppkt. 6 – w przypadku, gdy potrzeby inwestycyjne przekraczają możliwości finansowania, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę).**

Analizując potrzeby inwestycyjne wynikające z dopuszczenia nowych terenów pod zabudowę oraz budżet gminy na rok 2018 stwierdza się, iż przy takich samych co rok nakładach inwestycyjnych można zrealizować założenia planu do roku 2037. Potrzeby inwestycyjne mogą przekroczyć możliwości finansowania gminy w najbliższych latach, w związku z czym wskazuje się na zasadność uwzględnienia większych środków finansowych w budżecie gminy na ten cel oraz partycypację lokalnych inwestorów w nakładach inwestycyjnych mających na celu uruchomienie nowych terenów pod zabudowę.

## 8. Podsumowanie i wnioski.

Przedmiotowy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Blachowni ma na celu ukazanie rzeczywistego zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę oraz zbadanie stanu istniejącego tych terenów w dokumentach planistycznych gminy, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Blachownia. W części badawczej analizując uwarunkowania demograficzne i społeczno-gospodarcze uzyskano wynik zapotrzebowania na nowe mieszkania w perspektywie następnych 30 lat. Zapotrzebowanie wynosi 1437 mieszkania, a tym samym konieczne rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w przedziale od 158,1 ha do maksimum 237,2 ha. W dokumencie Studium została zaplanowana rezerwa terenów w ilości 467 ha (w tym 93 ha pod zabudowę usługową – realnie pod zabudowę mieszkaniową **374 ha**), dla projektowanego zapotrzebowania, biorąc pod uwagę skalę dokumentu Studium wraz z jego głównym celem jakim jest wskazywanie obszarów do rozwoju, jest to wskaźnik przeszacowany w niewielkim stopniu (ok. 140 ha).

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.

Biorąc pod uwagę obserwowany trend przeszacowania dokumentów Studium średnio o kilkaset lat do przodu, należy stwierdzić, iż wskaźnik zaproponowany w nn. projekcie Aktualizacji Studium nie odbiega drastycznie od ustawowych 30 lat + 30%. Ów wskaźnik wynika głównie z znacznego przeszacowania poprzednich dokumentów planistycznych, gdzie gmina nie ma możliwości przy obecnym ustawodawstwie skutecznej i bezpiecznej redukcji tych terenów, gdyż wiązałoby się to ze sprzeciwem społecznym (i ogólnie akceptowalną prawnie wolnością do zabudowy) oraz skutkami odszkodowawczymi. W związku z czym stwierdza się, iż proponowane kierunki w dokumencie Studium dla Blachowni są racjonalnie uzasadnione.