

Uchwała nr X/123/2024  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 27 sierpnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.,

Rada Miasta Rzeszowa  
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.  
Przepisy ogólne

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 13,01 ha, położony na południe od ulicy Spacerowej, na osiedlu Zalesie w Rzeszowie, w granicach oznaczonych na rysunku planu miejscowego.

**§2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego, zapisane w formie elektronicznej, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem miejscowym w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym, rysunek planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

**§ 3.1.** Wyznaczają się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) ZP – tereny zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni około 11,46 ha;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej, o powierzchni około 1,55 ha.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu miejscowego.

**§ 4.1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) mpzp nr 251/3/2013 - część 1 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 251/3/2013 - część 1 w rejonie ul. Białogórskiej w Rzeszowie, uchwalony Uchwałą Nr XVIII/375/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 17 listopada 2015 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2016 r., poz. 39;
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu na rysunku planu miejscowego;

- 3) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu łagodzenie skutków i adaptację do zmian klimatu;
- 4) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”.

2. Przywołane w planie miejscowym nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. Obszar objęty planem miejscowym jest położony w granicach złoża gazu ziemnego „Zalesie” (nr w rejestrze PIG-PIB GZ4647) oraz w granicach terenu i obszaru górniczego „Zalesie” (decyzja Ministra Klimatu i Środowiska znak: DGK-WK-I.761.188.2022.11.BG z dnia 23 maja 2023 r.), co zostało uwidocznione na rysunku planu miejscowego.

#### § 6.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się przebudowę (w tym skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych), zmianę trasy lub lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania, na pozostałych terenach, w szczególności wzdłuż granic działek w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 6) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  80 mm;
- 7) rozbudowa kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  160;
- 8) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych  $\varnothing$  200 mm;
- 9) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN wraz z liniami zasilającymi SN i nN;
- 10) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;
- 11) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

#### 2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  125 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) z terenów komunikacji – poprzez retencję w miejscu i gospodarcze wykorzystanie, lub z zastosowaniem rozwiązań spowalniających odpływ poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) z terenów zieleni – powierzchniowo po terenie, lub z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii, a w szczególności: z instalacji fotowoltaicznych i magazynów energii.

**§ 7.** Gospodarowanie odpadami komunalnymi – na zasadach przyjętych w mieście.

**§ 8.** Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się przebieg drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.1, powiązanej z zewnętrznym układem komunikacyjnym – ul. Sikorskiego, poprzez drogi publiczne KDL.1 i KDD.1, ustalone w mpzp nr 251/3/2013 – część 1;
- 2) ustala się miejsce włączenia drogi pieszej i drogi rowerowej do zewnętrznego układu komunikacyjnego – ul. Spacerowej.

**§ 9.** Do czasu realizacji ustaleń planu, obszar objęty planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

**§ 10.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

## Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

**§ 11.1.** Przeznaczenie i symbol terenów: tereny zieleni urządzonej ZP.1, ZP.2 i ZP.3.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP.1, ZP.2 i ZP.3 należy zagospodarować jako publicznie dostępne;
- 2) ustala się możliwość realizacji wszelkich form zieleni urządzonej związanych ze spędzaniem czasu wolnego na świeżym powietrzu, w szczególności:
  - a) publicznie dostępnego samorządowego parku,
  - b) otwartych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i wypoczynkowych,
  - c) dróg dla pieszych,
  - d) dróg dla rowerów wraz z miejscami postojowymi dla rowerów,
  - e) ścieżek i tras: turystycznych, dydaktycznych, zdrowia, przyrodniczych, trekkingowych,
  - f) ogrodów: botanicznych, sensorycznych, tematycznych,
  - g) platform widokowych,
  - h) oczek i zbiorników wodnych, sztucznych strumieni, fontann, ogrodów deszczowych itp.,
  - i) placów zabaw;

- 3) dopuszcza się lokalizację ustępu publicznego w formie budynku:
  - a) o jednej kondygnacji podziemnej, zagłębionej w całości poniżej naturalnego poziomu przylegającego do niej terenu,
  - b) przekrytego dachem zielonym,
  - c) o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 150 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 85% powierzchni terenu;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) każdy z terenów: ZP.1, ZP.2, ZP.3 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności pod stacje transformatorowe lub pompownie wody, o wielkości dostosowanej do rozwiązań technicznych lokalizowanych tam obiektów i urządzeń.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) obsługa komunikacyjna kołowa i pieszo-rowerowa – z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.1;
- 2) obsługa komunikacyjna pieszo-rowerowa – z ulicy Spacerowej, położonej poza obszarem objętym planem;
- 3) liczba miejsc do parkowania – nie mniejsza niż 3 miejsca na każde 10 000 m<sup>2</sup> terenów zieleni;
- 4) miejsca do parkowania – dostępne z drogi dojazdowej KDD.1, w zespołach nie większych niż 6 stanowisk, rozdzielonych pasami zieleni o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
- 5) liczba miejsc postojowych dla rowerów – nie mniejsza niż 3 miejsca na każde 10 000 m<sup>2</sup> terenów zieleni.

**§ 12.1.** Przeznaczenie i symbol terenu: teren drogi dojazdowej KDD.1.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) zagospodarowanie stanowiące kontynuację drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD.1 w mpzp nr 251/3/2013 – część 1;
- 2) jezdnia – o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
- 3) droga dla pieszych i rowerów – o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;
- 4) zieleń przydrożna – urządzona w sposób nie powodujący ograniczeń wymaganego pola widoczności.

### Rozdział 3. Przepisy końcowe

**§ 13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 268/5/2015 TERENÓW STREFY REKREACJI W REJONIE AL. SIKORSKIEGO W RZESZOWIE - W CZĘŚCI I.

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR X/123/2024  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 27 SIERPNI 2024 R.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO  
SKALA 1 : 1 000

0 10 25 50m 100m

## LEGENDA:

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

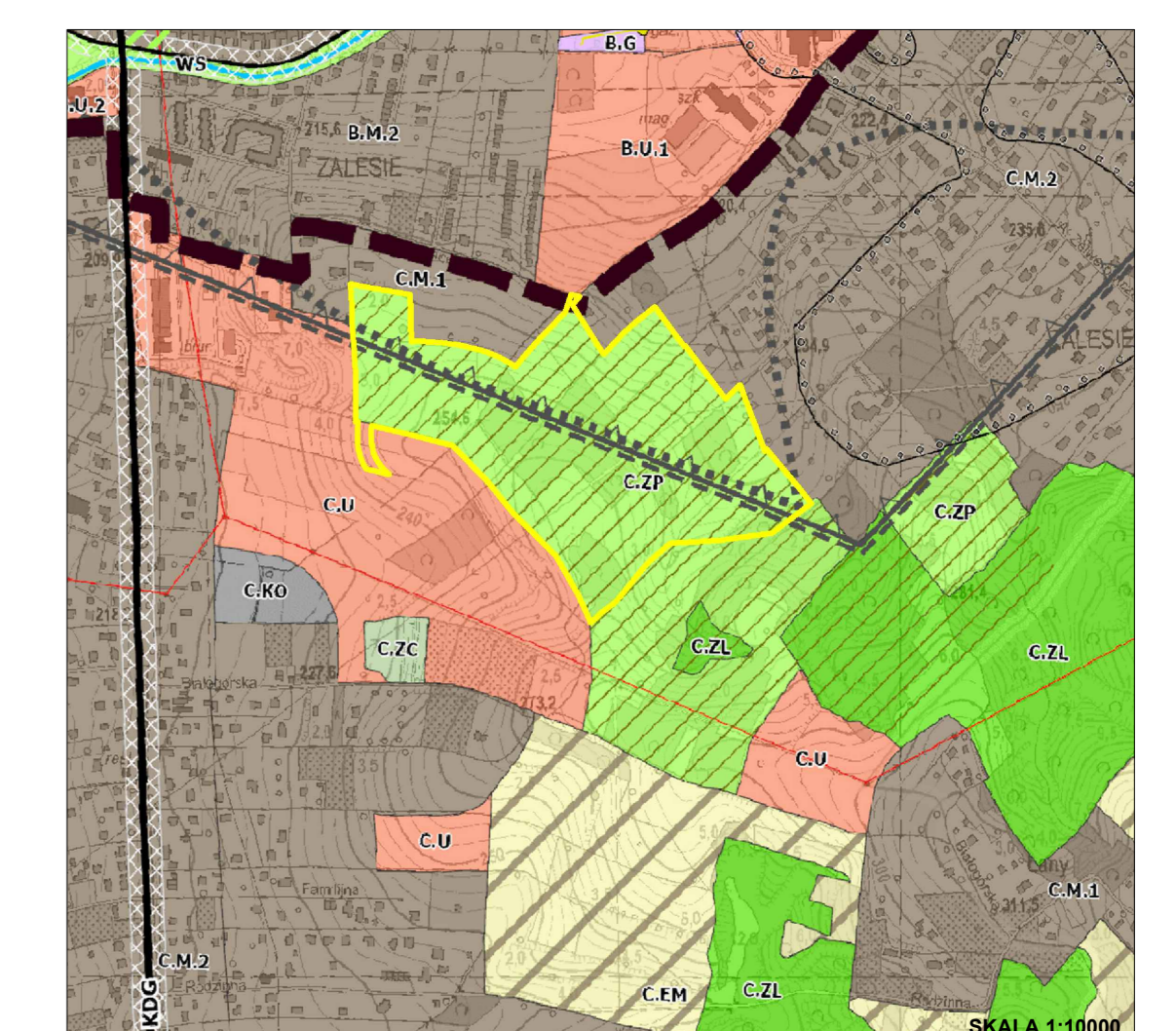
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- KDD TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- MIEJSCA WŁĄCZENIA DRUGI PIESZEJ I DRUGI ROWEROWEJ DO UL. SPACEROWEJ

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- PRZEWIDYWANA KONTYNUACJA DRUGI DO UL. ŻELWEROWICZA, POZA OBSZAREM OBJĘTEJ PLANEM
- ul. Sikorskiego NAZWY ULIC
- GRANICA TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO ZALESIE
- GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO ZALESIE
- OZNACZENIA MPZP NR 251/3/2013 - CZĘŚĆ 1**
- GRANICE TERENÓW
- \*KDD.1\* TERENY DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
- \*KDL.1\* TERENY DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ



WYRYS ZE SKUPU MIASTA RZESZOWA, UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR LXXXVI/1800/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2023 R. Z OZNACZENIEM DOKŁADNY KONTURU OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 268/5/2015 TERENÓW STREFY REKREACJI W REJONIE AL. SIKORSKIEGO W RZESZOWIE - W CZĘŚCI I.



- LEGENDA
- granice planu urbanistycznego - ABC
  - granice rezerwacji
  - U tereny zabudowy
  - C-EM tereny zielone z możliwością składowania odpadów (rezerwa terenów zielonych i terenów zielonych)
  - ZP tereny zieleni urządzonej
  - ZL tereny zieleni urządzonej
  - K tereny rekreacyjne
  - granice terenów publicznych
  - granice obszarów zieleni
  - granice terenów zielonych
  - granice obszarów zieleni
  - KDD tereny dróg publicznych
  - KDL tereny dróg publicznych
  - kierunek strumienia

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr X/123/2024  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 27 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji  
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015  
terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I,  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
  - 1) środki Unii Europejskiej;
  - 2) kredyt bankowy;
  - 3) emisja obligacji komunalnych;
  - 4) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr X/123/2024  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 27 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015  
terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 5 kwietnia 2023 r. do 26 kwietnia 2023 r., wpłynęły następujące uwagi, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 0050/239/2023 z dnia 29 maja 2023 r.:

- 1) uwagi, wniesione pismem z dnia 9 maja 2023 r. (data wpływu: 9 maja 2023 r.), przez [REDAKTED] i [REDAKTED], zam. [REDAKTED], ul. [REDAKTED], dotyczące przeznaczenia działki nr ewid. 2942 obr. 209 pod zabudowę;
- 2) uwagi, wniesione pismem z dnia 8 maja 2023 r. (data wpływu: 12 maja 2023 r.), przez [REDAKTED], adres do korespondencji: [REDAKTED], al. [REDAKTED], dotyczące wyłączenia działki nr ewid. 2874 obr. 209 z zakresu opracowania lub przeznaczenia jej w planie pod zabudowę.

Sposób rozpatrzenia przez Radę Miasta Rzeszowa  
uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015  
terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I:

- 1) nie uwzględnia się uwag, dotyczących przeznaczenia działki nr ewid.: 2942 obr. 209 pod zabudowę, wniesionych pismem z dnia 9 maja 2023 r. (data wpływu: 9 maja 2023 r.), przez [REDAKTED] i [REDAKTED], zam. [REDAKTED], ul. [REDAKTED];
- 2) nie uwzględnia się uwag, dotyczących wyłączenia działki nr ewid.: 2874 obr. 209 z zakresu opracowania lub przeznaczenia jej w planie pod zabudowę, wniesionych pismem z dnia 8 maja 2023 r. (data wpływu: 12 maja 2023 r.), przez [REDAKTED], adres do korespondencji: [REDAKTED], al. [REDAKTED].

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to, odnośnie gminnych aktów planowania przestrzennego, wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., 977, z późn. zm.).

W celu określenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Uchwałę, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek prezydenta miasta.



natomiast zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 20 ust. 1, plan miejscowy uchwała rada gminy „*po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I został opracowany i wyłożony do publicznego wglądu w czasie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I zostanie uchwalony w czasie obowiązywania nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjęte uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., wskazywało na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I – „*usługi publiczne lub komercyjne: rekreacja, turystyka, sport w zieleni urządzonej*”.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., wskazuje na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I – „*obszar zieleni urządzonej*” oraz „*obszar przestrzeni publicznej*”.

Działka nr ewid. 2942 obr. 209, której dotyczy uwaga, położona jest w projekcie planu częściowo:

- w terenie oznaczonym symbolem ZP.2, przeznaczonym pod zieleń urządzoną,
- w terenie oznaczonym symbolem ZP.3, przeznaczonym pod zieleń urządzoną,
- w terenie oznaczonym symbolem KDD.1, przeznaczonym pod drogę dojazdową.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I, są zgodne z kierunkami określonymi zarówno w nieobowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. jak i w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Tereny zieleni urządzonej w planie mają charakter przestrzeni publicznie dostępnej i związane będą z różnorodnymi formami spędzania czasu wolnego na świeżym powietrzu. Przewiduje się realizację w szczególności: publicznie dostępnego samorządowego parku, otwartych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i wypoczynkowych, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów wraz z miejscami postojowymi dla rowerów, ścieżek i tras: turystycznych, dydaktycznych, zdrowia, przyrodniczych, trekkingowych, ogrodów: botanicznych, sensorycznych, tematycznych, platform widokowych, oczek i zbiorników wodnych, sztucznych strumieni, fontann, ogrodów deszczowych, placów zabaw itp.

Przeznaczenie działki ewid. 2942 obr. 209 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I, pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z oczekiwaniem Składających uwagę, byłoby sprzeczne z zapisami Studium a tym samym stanowiłoby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i podstawę do uchylenia przez wojewodę uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego w całości lub części.

W związku z powyższym, uwag złożonych przez [REDAKTOR] i [REDAKTOR], nie uwzględnia się.

Ad. 2)

[REDAKTOR] wnosi o:

- 1) wyłączenie działki nr ewid. 2874, obręb 209 z zakresu opracowania,
- 2) ewentualne przeznaczenie jej pod zabudowę (.....).

Ponadto [REDAKTOR] [REDAKTOR] [REDAKTOR] stwierdza, że „*planowany sposób zagospodarowania działki narusza: art.15 ust.1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, art.3 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nadużycie władztwa planistycznego gminy, polegające na przeznaczeniu terenów pod zieleń w sposób dowolny i nie poparty analizami urbanistycznymi.*”.

Uwzględnienie uwagi, złożonej przez [REDAKTOR] [REDAKTOR] [REDAKTOR], polegające na wyłączeniu działki nr 2874, obręb 209 z zakresu opracowania, byłoby sprzeczne z uchwałą Rady Miasta Rzeszowa Nr XIII/238/2015 z dnia 7 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie. W analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu podkreślono, że „*podjęcie miejscowego planu na tym obszarze jest niezbędne ze względu na konieczność ochrony ustalonych w Studium terenów zieleni urzędzonej oraz lasów, wobec postępującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej*”. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I, przybliży realizację założonego celu.

Należy wyjaśnić, że uchwalenie planu w części I nie jest i nie może być utożsamiane z „wyłączeniem z zakresu opracowania” pozostałych terenów objętych uchwałą Nr XIII/238/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie. Decyzje: o odstąpieniu od opracowywania planu lub o zmianie granic obszaru objętego planem (np. wyłączenie części terenów z opracowania) mogą być podjęte wyłącznie przez radę gminy w formie stosownej uchwały.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.1688), w art. 67 ust. 3 pkt 2 stanowi, że przepisy art.15 ust.1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego „zgodnie z zapisami studium”, natomiast zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 20 ust. 1, plan miejscowy uchwała rada gminy „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I został opracowany i wyłożony do publicznego wglądu w czasie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I zostanie uchwalony w czasie obowiązywania nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjęte uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., wskazywało na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I – „*usługi publiczne lub komercyjne: rekreacja, turystyka, sport w zieleni urzędzonej*”.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., wskazuje na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I – „*obszar zieleni urzędzonej*” oraz „*obszar przestrzeni publicznej*”.

Działka nr ewid. 2874, obręb 209, której dotyczy uwaga, położona jest w projekcie planu w terenie oznaczonym symbolem ZP.3, przeznaczonym pod zieleń urzędzoną.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I, są zgodne z kierunkami określonymi zarówno w nieobowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. jak i w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Tereny zieleni urządzonej w planie mają charakter przestrzeni publicznie dostępnej i związane będą z różnorodnymi formami spędzania czasu wolnego na świeżym powietrzu. Przewiduje się realizację w szczególności: publicznie dostępnego samorządowego parku, otwartych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i wypoczynkowych, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów wraz z miejscami postojowymi dla rowerów, ścieżek i tras: turystycznych, dydaktycznych, zdrowia, przyrodniczych, trekkingowych, ogrodów: botanicznych, sensorycznych, tematycznych, platform widokowych, oczek i zbiorników wodnych, sztucznych strumieni, fontann, ogrodów deszczowych, placów zabaw itp.

Uwzględnienie uwagi, złożonej przez [REDAKTOWANE], polegające na przeznaczeniu działki nr 2874, obręb 209 pod zabudowę (nie podano rodzaju zabudowy ale z nawiązania do wszczętego postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy wynika, że chodzi o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną) w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I, nie jest możliwe, gdyż byłoby sprzeczne z zapisami Studium a tym samym stanowiłoby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i podstawę do uchylenia przez wojewodę uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego w całości lub części.

W związku z powyższym, uwag złożonych przez [REDAKTOWANE], nie uwzględnia się.

*W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I, wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902). Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.*

## Uzasadnienie

do uchwały Nr X/123/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 sierpnia 2024 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 268/5/2015 terenów  
strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I, został sporządzony na podstawie uchwały Nr XIII/238/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie. Przystąpienie dotyczyło obszaru o powierzchni około 41,6 ha.

Równolegle z postępowaniem prac planistycznych wydawane były, w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu, decyzje o warunkach zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne a także pozwolenia na budowę. Zarysował się konflikt społeczny między zwolennikami uchwalenia planu z przeznaczeniem pod zielen publiczną a inwestorami, którzy chcieli tereny Wzgórza Zalesiańskiego zabudować. Ostatecznie, po burzliwych dyskusjach, Rada Miasta Rzeszowa zdecydowała o nie odstępowaniu od sporządzania planu. Z czasem, część decyzji administracyjnych została uchylona, co stworzyło możliwość powrotu do koncepcji stworzenia strefy rekreacji na osiedlu Zalesie. Ze względu na będącą wówczas w fazie opracowania nową edycję Studium, podjęto decyzję o etapowym procedowaniu planu.

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I obejmuje tereny o powierzchni około 13 ha, które z racji na swoje walory przyrodnicze i krajobrazowe wymagają zagwarantowania, w formie aktu prawa miejscowego, ochrony i przeznaczenia zgodnego z interesem publicznym.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I ustala przeznaczenie terenów pod usługi publiczne: drogę dojazdową (KDD.1) oraz zielen urządzonej (ZP.1, ZP.2, ZP.3).

Tereny zieleni urządzonej w planie mają charakter przestrzeni publicznej i związane będą z różnorodnymi formami spędzania czasu wolnego na świeżym powietrzu.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) w związku z §12 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112).

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 12 maja 2023 r. wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione, zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/239/2023

z dnia 29 maja 2023 r. Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi zostały przedstawione Radzie Miasta Rzeszowa.

Szczegółowy opis procedury sporządzenia projektu planu oraz przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu planu.

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej, projekt planu został przedstawiony Radzie Miasta Rzeszowa, w celu uchwalenia.

Uchwałą Nr XCIV/2127/2024 z dnia 26 marca 2024 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I.

Rozstrzygnięciem nadzorczym znak: P-II.4131.2.191.2024 z dnia 30 kwietnia 2024 r. Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność Uchwały Nr XCIV/2127/2024 z dnia 26 marca 2024 r. Rady Miasta Rzeszowa, z powodu braku spójności pomiędzy oznaczeniami terenów zawartymi w uchwale a oznaczeniami na rysunku planu. W uchwale jest mowa o terenach: ZP.1, ZP.2, ZP.3 i KDD.1, natomiast na rysunku znalazły się omyłkowo oznaczenia 1ZP, 2ZP, 3ZP i 1KDD.

Biorąc pod uwagę, że wyłożony do publicznego wglądu projekt planu zawierał spójne oznaczenia terenów na rysunku i tekście uchwały, nie istnieje potrzeba powtarzania procedury, za wyjątkiem ponownego uchwalenia planu.

**Uzasadnienie**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 268/5/2015**  
**terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I**

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130)*

- Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 pkt 11 i 12 oraz art.1 ust.3 ustawy.

*art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12*

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112).

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I, został opracowany na podstawie uchwały Nr XIII/238/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2015 r.

W dniu 8 września 2015 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 30 września 2015 r., do projektu planu nie wpłynęły wnioski.

Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu. W trakcie procedury, zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu.

Projekt planu został opracowany przez Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa. Projekt został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie.

W dniu 26 października 2017 r. projekt planu przedstawiono Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która pozytywnie go zaopiniowała.

Równoległe z postępem prac planistycznych wydawane były, w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu, decyzje o warunkach zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne a także pozwolenia na budowę. Zarysował się konflikt społeczny między zwolennikami uchwalenia planu z przeznaczeniem pod zieleń publiczną a deweloperami, którzy chcieli tereny Wzgórza Zalesiańskiego zabudować. Ostatecznie Rada Miasta Rzeszowa zdecydowała o nie uchylaniu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Z czasem część decyzji administracyjnych została uchylona, co stworzyło możliwość powrotu do koncepcji stworzenia strefy rekreacji na osiedlu Zalesie.

Ze względu na będącą wówczas w fazie opracowania nową edycję Studium, podjęto decyzję o etapowym procedowaniu planu. Etap I objął tereny o łącznej powierzchni około 13 ha.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I przedstawiono Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w styczniu 2023 r. MKUA pozytywnie zaopiniowała projekt.

Na przełomie lutego i marca 2023 r. wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przez właściwe

organy i instytucje. W dniach od 5 kwietnia 2023 r. do 26 kwietnia 2023 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 25 kwietnia 2023 r. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 12 maja 2023 r. wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/239/2023 z dnia 29 maja 2023 r.

Uchwałą Nr XCIV/2127/2024 z dnia 26 marca 2024 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I.

Rozstrzygnięciem nadzorczym znak: P-II.4131.2.191.2024 z dnia 30 kwietnia 2024 r. Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność Uchwały Nr XCIV/2127/2024 z dnia 26 marca 2024 r. Rady Miasta Rzeszowa, z powodu braku spójności pomiędzy oznaczeniami terenów zawartymi w uchwale a oznaczeniami na rysunku planu. W uchwale jest mowa o terenach: ZP.1, ZP.2, ZP.3 i KDD.1, natomiast na rysunku znalazły się omyłkowo oznaczenia 1ZP, 2ZP, 3ZP i 1KDD.

Biorąc pod uwagę, że wyłożony do publicznego wglądu projekt planu zawierał spójne oznaczenia terenów na rysunku i tekście uchwały, nie istniała konieczność powtarzania procedury, za wyjątkiem ponownego uchwalenia planu.

Uchwałą nr X/123/2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r., Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I.

*art. 1 ust. 3*

W trakcie opracowywania projektu planu były ważne interesy publiczne i prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Obecnie obszar objęty planem jest niezabudowany, stanowi: grunty orne, pastwiska trwałe i grunty rolne zadrzewione. Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Priorytetem projektu było stworzenie atrakcyjnej ogólnodostępnej przestrzeni sportowo-rekreacyjnej wraz z obsługą komunikacyjną. Ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przeznaczenia terenu pod usługi publiczne w zieleni urządzonej. Nie było możliwości uwzględnienia wniosków i uwag, złożonych do projektu planu przez osoby prywatne, ponieważ dotyczyły one przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową co byłoby niezgodne z kierunkami rozwoju, określonymi w Studium i sprzeczne z celem, dla którego przystąpiono do sporządzenia planu (ochrona terenów wartościowych przyrodniczo przed zabudową).

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 pkt 1-10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb.

Zagadnienia te uwzględniono stosownie do: występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I obejmuje obszar o powierzchni około 13 ha, położony po południowej stronie ul. Spacerowej, stanowiący część tzw. Wzgórza Zalesiańskiego.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.1688), w art. 67 ust. 3 pkt 2 stanowi, że przepisy art.15 ust.1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego „zgodnie z zapisami studium”,

natomiast zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 20 ust. 1, plan miejscowy uchwała rada gminy „*po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I został opracowany i wyłożony do publicznego wglądu w czasie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I zostanie uchwalony w czasie obowiązywania nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjęte uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., wskazywało na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I – „*usługi publiczne lub komercyjne: rekreacja, turystyka, sport w zieleni urządzonej*”.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., wskazuje na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I – „*obszar zieleni urządzonej*” oraz „*obszar przestrzeni publicznej*”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I ustala przeznaczenie terenów pod usługi publiczne: drogę dojazdową (KDD.1) oraz zieleni urządzoną (ZP.1, ZP.2, ZP.3).

Tereny zieleni urządzonej w planie mają charakter przestrzeni publicznie dostępnej i związane będą z różnorodnymi formami spędzania czasu wolnego na świeżym powietrzu. Zgodnie z ustaleniami planu, przewiduje się realizację w szczególności: publicznie dostępnego samorządowego parku, otwartych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i wypoczynkowych, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów wraz z miejscami postojowymi dla rowerów, ścieżek i tras: turystycznych, dydaktycznych, zdrowia, przyrodniczych, trekkingowych, ogrodów: botanicznych, sensorycznych, tematycznych, platform widokowych, oczek i zbiorników wodnych, sztucznych strumieni, fontann, ogrodów deszczowych, placów zabaw itp.

Aby wyjaśnić czym w istocie są usługi publiczne warto przytoczyć fragmenty pracy naukowej prof. dr hab. Barbary Kożuch z zespołem pt. „*Usługi publiczne – organizacja i zarządzanie*” (seria Monografie i Studia Instytutu Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2011 r.), gdzie możemy przeczytać:

„*Dobrym punktem wyjścia do definiowania usług publicznych jest rozpatrzenie ich zdolności do realizowania interesu publicznego....*”...

„*Dla potrzeb prowadzonych rozważań można zaproponować rozumienie interesu publicznego jako służeń celom wyższym, najważniejszym z punktu widzenia całej wspólnoty obywateli i odzwierciedlonym w podzielanych wartościach zharmonizowanych z tymi celami.*

*Zatem do kategorii usług publicznych zaliczyć można tylko te usługi, które służą osiągnięciu celów wyższych, stanowiąc o być albo nie być wspólnoty obywateli. Podstawowym kryterium, czy konkretne działania są usługą publiczną, jest służeń interesowi publicznemu.,,.....*

„*Biorąc powyższe pod uwagę można usługi publiczne zdefiniować jako dobra publiczne, w stosunku do których niemożliwe jest wykluczenie kogokolwiek z korzystania z nich. Są to dobra, które niezależnie od liczby korzystających posiadają określoną wartość, której nie naruszają kolejni użytkownicy.*

*Są to więc usługi świadczone przez administrację publiczną bezpośrednio ludności w ramach sektora publicznego lub podmioty prywatne zapewniające daną usługę. W tym zakresie występuje zgoda społeczna przewidująca świadczenie pewnych usług wszystkim, niezależnie od wysokości uzyskiwanego dochodu. Usługi publiczne są tak ważnym czynnikiem, że zapewnienie ich jest niezbywalnym obowiązkiem państwa, wynikającym z koncepcji praw człowieka. Są to dobra publiczne, których nie można wyłączyć z konsumpcji, a jednocześnie nie konkurują w konsumpcji. Ich konsumpcja przez jedną osobę nie pozbawia innych możliwości konsumpcji.*

*Potrzeba realizacji interesu publicznego drogą świadczenia usług publicznych powoduje, że zaspokajaniu w ten sposób potrzeb przez obywateli towarzyszą dwie podstawowe okoliczności, odróżniające usługi publiczne od innych rodzajów usług:*

- nierywalizacyjny charakter konsumpcji,
- niemożność wykluczenia z konsumpcji.

*W literaturze traktuje się te warunki jako cechy odróżniające usługi publiczne od innych rodzajów usług.*

*Interes publiczny jest realizowany poprzez świadczenie dwojakiego rodzaju usług: klasycznych, inaczej czystych oraz mieszanych, nazywanych też usługami prywatnymi dostarczanych przez sektor publiczny – nieodpłatnie lub za częściową odpłatnością.*

*Klasyczne usługi publiczne służą całemu społeczeństwu lub zbiorowości lokalnej. Ich naturalną cechą jest to, że korzystanie przez jednego obywatela i czy grupę obywateli ma charakter zbiorowy, a wykluczenie kogokolwiek jest niemożliwe np. oddychanie nieskażonym powietrzem, korzystanie z rzek, jezior, autostrad, krajobrazu, z bezpieczeństwo wewnętrzne oraz zewnętrzne. Usługi te powstają i są eksploatowane przy wykorzystaniu funduszy publicznych. Podkreślić tu należy, że powietrze, rzeki, krajobraz utraciły cechę dóbr wolnych i ich współczesne użytkowanie wiąże się z ich „uzdatnianiem” i dbałością o zachowanie walorów, w które je wyposażyla natura.*

*Usługi mieszane są określane przez podstawowe potrzeby ludzkie i - na skutek doktryny społecznej oraz prowadzonej przez władze publiczne polityki państwa - służą całemu społeczeństwu lub zbiorowości lokalnej, jak np. ochrona zdrowia, edukacja.*

*Usługi publiczne muszą być dostarczone w tej samej ilości wszystkim konsumentom, znajdującym się w obszarze jego oddziaływania jednostki powołanej do świadczenia tych usług. Warunek równej konsumpcji musi być odnoszony do wszystkich, bez względu na to, czy płacą za te dobra, czy nie.” ...*

*„Usługi publiczne obejmują szeroki zakres aktywności jednostki samorządu terytorialnego realizowanych przez różne formy organizacyjne, np. jednostki budżetowe (urzędy), zakłady budżetowe, spółki prawa handlowego.”*

Zarówno publiczna droga (KDD.1) jak i tereny zieleni urządzonej (ZP.1, ZP.2, ZP.3), zapewniające możliwość wypoczynku i rekreacji lokalnej społeczności spełniają wszystkie, wymienione wyżej kryteria, charakteryzujące usługę publiczną, w szczególności:

- służą interesowi publicznemu,
- są realizowane przez jednostkę samorządu terytorialnego,
- konsumpcja usługi (tzn. korzystanie z drogi i terenów zieleni) jest darmowe,
- konsumpcja usługi (tzn. korzystanie z drogi i terenów zieleni) ma charakter nierywalizacyjny,
- nikt nie jest wykluczony z konsumpcji usługi (tzn. z korzystania z drogi i terenów zieleni).

Podstawowym szczeblem administracji publicznej zajmującym się dostarczaniem usług publicznych jest samorząd gminny. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.), jego zadaniem jest „zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty”. Obszerny katalog zadań własnych gminy obejmuje m.in. sprawy związane z zielenią gminną i zadrzewieniami (art. 7 ust. 1 pkt 12 SamGmU) oraz gminnych dróg, ulic, mostów, placów (art. 7 ust. 1 pkt 2 SamGmU). Co więcej świadczenie przez jednostkę samorządu terytorialnego usług publicznych wynika z konieczności realizacji celów publicznych, w zakres których wchodzi między innymi wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa (zob. art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344).

Klasyfikując usługi publiczne wskazać należy, iż dzielą się one zasadniczo na trzy kategorie tj.: usługi i e-usługi administracyjne, usługi i e-usługi społeczne oraz usługi techniczne. Usługi techniczne związane są z realizacją odpowiedniej infrastruktury technicznej. Kategoria ta obejmuje transport, gospodarkę wodną, gospodarkę odpadami, cementarnictwo, zaopatrzenie w energię oraz zieleni publiczną. (por. B. Kożuch, A. Kożuch Usługi publiczne – organizacja i zarządzanie, Kraków 2011 s. 41 oraz Leszek Borowiec controlling w realizacji usług publicznych gminy Oficyna 2007).

W kontekście powyższego, nie ulega więc wątpliwości, że publiczne: droga i zieleni urządzona są usługami publicznymi a co za tym idzie, że uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I, spełnia kryteria obszaru przestrzeni publicznej wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

W § 11 ust.3 uchwały określono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów ZP.1, ZP.2 i ZP.3, poprzez ustalenie, że każdy z terenów należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę, co oznacza, że w wyniku scaleń i podziałów powstaną trzy działki:

- Działka nr 1, o powierzchni równej powierzchni terenu ZP.1, o szerokości frontu i kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi KDD.1 – zgodnie z rysunkiem planu,
- Działka nr 2, o powierzchni równej powierzchni terenu ZP.2, o szerokości frontu i kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi KDD.1 – zgodnie z rysunkiem planu,
- Działka nr 3, o powierzchni równej powierzchni terenu ZP.3, o szerokości frontu i kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi KDD.1 – zgodnie z rysunkiem planu.

Dyspozycja dotycząca procedury scalania i podziału jest jednoznaczna a ustalanie np. szerokości frontu działek nr 1-3 czy kąta położenia granic tych działek w stosunku do pasa drogowego drogi KDD.1, jest w tym przypadku całkowicie zbędne, gdyż okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem, nie uzasadniają dokonania takich ustaleń.

*art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2*

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie w części I uwzględniono przede wszystkim walory przyrodniczo-krajobrazowe Wzgórza Zalesiańskiego poprzez ustalenie adekwatnych do uwarunkowań i polityki przestrzennej miasta, zasad zagospodarowania.

*art. 1 ust. 2 pkt 7*

Struktura własnościowa obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie w części I, nie jest korzystna. Miasto sukcesywnie nabywa nieruchomości w rejonie ulicy Spacerowej ale mimo to część działek znajduje się nadal w rękach prywatnych. Uchwalenie planu będzie wiązało się z koniecznością pozyskania przez Gminę Miasto Rzeszów terenów przeznaczonych pod cele publiczne.

*art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13*

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Przewidziano obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej. Dopuszczono rozbudowę i przebudowę sieci, określono ich minimalne parametry oraz sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia.

W projekcie planu nie ustanawia się zakazów lokalizowania ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów objętych planem odbywać się będzie z projektowanej drogi dojazdowej KDD.1 oraz z ulicy Spacerowej (komunikacja pieszo-rowerowa). Dla terenów zieleni urządzonej (ZP.1, ZP.2, ZP.3) ustalono w projekcie planu sposób realizacji miejsc do parkowania oraz ich minimalną ilość (nie mniejszą niż 3 miejsca na każde 10 000 m<sup>2</sup> terenów zieleni), a także minimalną ilość miejsc postojowych dla rowerów (nie mniejszą niż 3 miejsca na każde 10 000 m<sup>2</sup> terenów zieleni).

*art.1 ust.2 pkt 3*

Obszar objęty projektem planu stanowi enklawę zieleni i pełni ważną funkcję ekologiczną w systemie przyrodniczym miasta.

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu.

W przyjętym przez władze Rzeszowa planie adaptacji do zmian klimatu określono działania, których celem jest minimalizacja niekorzystnego wpływu obserwowanych zjawisk, w tym zakresie na zdrowie mieszkańców i warunki społeczno-gospodarcze.

Do działań tych zaliczyć należy:

- powiększanie terenów zieleni publicznej na obszarze miasta;

- systematyczna poprawa jakości powietrza;
- podjęcie wszelkich działań na rzecz zwiększenia retencji w mieście;
- powiększanie strefy rekreacyjno-sportowej w powiązaniu z terenami zieleni;
- zwiększenie nasadzeń zieleni wysokiej – liściastej.

Ustalenia projektu planu nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I, wpisują się w działania mające na celu adaptację do zmian klimatu. Projekt planu ustala przeznaczenie terenów, które zagospodarować należy jako publicznie dostępne, z możliwością realizacji wszelkich form zieleni urządzonej związanych ze spędzaniem czasu wolnego. W granicach obszaru dopuszczono w szczególności: realizację samorządowego parku, ścieżek i tras: turystycznych, przyrodniczych, zdrowia, ogrodów: botanicznych, sensorycznych itp. W zagospodarowaniu obszaru dominującym elementem ma być zieleń, której powierzchnia nie może zajmować mniej niż 85% powierzchni.

Ustalenia projektu planu uwzględniają ochronę i ograniczenia dotyczące środowiska i przyrody poprzez:

- nakaz zachowania minimum 85% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
- nakaz odprowadzania ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- ustalenie następujących zasad gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:
  - z terenów zieleni – wody odprowadzane powierzchniowo po terenie lub z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
  - z terenów komunikacji – wody retencjonowane w miejscu i wykorzystywane gospodarczo lub odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem rozwiązań spowalniających odpływ i urządzeń podczyszczających;
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii, energii elektrycznej.

Nie prognozuje się transgranicznego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Obszar objęty projektem planu położony jest poza granicami terenów Natura 2000 zlokalizowanych w granicach miasta Rzeszowa.

Na obszarze objętym projektem planu brak jest udokumentowanych ujęć wód podziemnych ze strefami ochronnymi. Tereny rolne, ze względu na położenie w granicach miasta, nie są objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu nie występują tereny leśne.

*art.1 ust.4*

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie w części I, nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków ani dobra kultury współczesnej.

*art. 1 ust. 2 pkt 5*

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie ludzi. Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z realizacji drogi i dostawą materiałów na plac budowy, będzie miała charakter krótkotrwały.

Przewidziana w projekcie zieleni urządzona będzie miała wyłącznie pozytywny wpływ na klimat akustyczny.

Planowany przebieg drogi dojazdowej zapewni wysoki poziom bezpieczeństwa kierowców pojazdów oraz innych uczestników ruchu (tj. pieszych i rowerzystów).

Na obszarze objętym projektem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

*art. 1 ust. 2 pkt 6*

Plan przeznacza tereny pod usługi publiczne, dlatego też walory ekonomiczne przestrzeni są w tym wypadku mniej istotne niż korzyści jakie czerpać będzie społeczność lokalna z możliwości wypoczynku i rekreacji na świeżym powietrzu.

*art. 1 ust. 2 pkt 8*

Projekt planu respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone w trakcie procedury uzgadniania z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic (Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkiem Oddziałem Straży Granicznej).

*art.1 ust.2 pkt 9*

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Zarówno publiczna droga dojazdowa (KDD.1) jak i tereny zieleni urządzonej (ZP.1, ZP.2, ZP.3), zapewniające możliwość wypoczynku i rekreacji lokalnej społeczności posiadają wszystkie cechy usług publicznych, tzn.: będą służyć interesowi publicznemu, będą realizowane przez jednostkę samorządu terytorialnego, konsumpcja usługi będzie darmowa i nie będzie miała charakteru rywalizacyjnego, nikt nie będzie wykluczony z konsumpcji usługi.

▪ Informacja o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1

Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. przedstawił Radzie Miasta Rzeszowa wyniki analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Częścią tego dokumentu jest WIELOLETNIA PROGNOZA SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie w części I znalazł się w grupie planów, przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w I kwartale 2024 r.

▪ Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części I, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W granicach projektu planu wyznacza się teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.1 oraz tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami ZP.1, ZP.2 i ZP.3. Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało poniesieniem przez Gminę Miasto Rzeszów wydatków związanych w szczególności: z wykupieniem gruntów przeznaczonych na cele publiczne oraz realizacją drogi dojazdowej i niezbędnej infrastruktury technicznej.

Poniesione koszty zostaną zrekompensowane przez efekty przestrzenne i społeczne.