

## UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
nr 344/11/2023 - I „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie

*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 zostały uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu miejscowego nr 344/11/2023 - I [...] w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego nr 344/11/2023 - I [...], w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały nr XC/1977/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie.

W dniu 6 marca 2024 r., Prezydent Miasta Rzeszowa poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej, a także na stronie internetowej Urzędu oraz Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie. o pow. 218,39 ha, obejmującego tereny nad rzeką Wisłok na osiedlach Drabinianka i Dąbrowskiego, na południe od centrum Rzeszowa, wskazując termin oraz zasady składania wniosków. Termin składania wniosków wyznaczono do 29 marca 2024 r.

W wyznaczonym terminie osoby fizyczne i prawne do projektu planu złożyły osiem wniosków, z których cztery po analizie okazały się dotyczyć nieruchomości położonych w granicy projekt planu miejscowego nr 344/11/2023 - I [...].

Plan sporządzany jest etapowo. W związku z koniecznością zabezpieczenia i wykupu terenów pod obszar planowanej drogi głównej, pierwszy etap, oznaczony jako 344/11/2023 - I [...] obejmuje obszar o powierzchni około 15,2 ha, położony na granicy osiedli: Zwięczyca, Dąbrowskiego, Budziwój i Drabinianka, wyznaczony na podstawie przebiegu drogi głównej wyznaczonej w Studium na podstawie koncepcji przygotowanych przez Miasto.

Projekt planu miejscowego nr 344/11/2023 - I [...] został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Do ww. projektu planu miejscowego sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w przygotowanym na potrzeby projektu planu miejscowego opracowaniu ekofizjograficznym.

*art. 1 ust. 3*

W trakcie procedowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 - I [...] były ważne interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art.1 ust. 3 ustawy.

Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu wnioski organów oraz instytucji i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju.

W projekcie planu wskazano zatem nie tylko tereny pod zabudowę mieszkaniową, ale również tereny niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy nie tylko w skali lokalnej, ale całego osiedla i miasta. W projekcie planu wyznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego tj. komunikację w postaci dróg publicznych, zieleni urządzonej oraz wody powierzchniowe śródlądowe i zieleni naturalną. Wyznaczono również teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren usług o charakterze podstawowym lub ogólnomiejskim. Zagospodarowanie ustalone w planie jest wynikiem wniosków płynących z materiałów planistycznych, polityki przestrzennej określonej w Studium oraz potrzeb społecznych. Tereny zieleni urządzonej, z przeznaczeniem uzupełniającym w postaci komunikacji pieszo-rowerowej, stanowią odzwierciedlenie polityki przestrzennej, w zakresie poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez zwiększenie dostępności do terenów zieleni, jako kontynuację obejmowania prawem miejscowym głównego elementu systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta – doliny rzeki Wisłok, jako publicznie dostępnych terenów rekreacji i wypoczynku.

Realizacja ustaleń projektu planu w części I zabezpieczy interes publiczny poprzez zarezerwowanie terenów pod realizację fragmentu projektowanej drogi głównej oraz fragmentu ogólnodostępnego parku – bulwarów miejskich jako kontynuację tego rodzaju założeń wzdłuż południowego odcinka rzeki Wisłok.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt. 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu miejscowego nr 344/11/2023 - 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 projektu planu miejscowego, w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenu objętego projektem planu miejscowego nr 344/11/2023 - I [...], w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 - I [...] uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad zagospodarowania, respektując istniejące uwarunkowania, a także politykę przestrzenną miasta.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 - I [...] obejmuje obszar o powierzchni około 15,2 ha, położony w południowej części Rzeszowa, na granicy osiedli: Drabnianka, Budziwój, Zwięczyca i Dąbrowskiego, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego. W stanie istniejącym obszar ten obejmuje tereny zalewu na rzece Wisłok, obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z lokalnym układem dróg – ul. Wetlińską i ul. Leśną w północnej części opracowania oraz ul. Jana Pawła II i ul. Kwiatkowskiego w części południowej.

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 - I [...] obowiązuje fragment mpzp nr 11/1/97 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kwiatkowskiego w Rzeszowie z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą z dopuszczeniem nieuciążliwych usług oraz zieleni niską z dopuszczeniem nieuciążliwych usług oraz miejsc parkingowych i komunikację drogową. W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 - I [...] znajduje się uchwalona w mpzp nr 11/1/97 ulica dojazdowa - 2KD 1/1.

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 344/11/2023 - I [...] korytarz drogowy drogi klasy głównej KDG, obszary zieleni urządzonej (B.ZP i C.ZP), obszary ekologiczne z zakazem zabudowy (B.EZ i C.EZ), obszary wód powierzchniowych śródlądowych (WS), obszary mieszkaniowe (B.M.1) oraz obszary przestrzeni publicznych.

Podstawowym celem planu miejscowego w granicach objętych uchwałą o przystąpieniu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów nadrzecznych wskazanych w studium jako przestrzeń publiczna w dolinie Wisłoka – tzw. „zielona oś miasta”, oraz przeznaczenie terenów pod główne ciągi komunikacyjne. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 - I [...] obejmuje swoją granicą ważniejszy ciąg komunikacyjny w tej części miasta – tzw. „Drogę Południową”. W związku z planowanym przebiegiem drogi głównej, której fragment będzie stanowił obiekt mostowy, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 - I [...] zostały wyznaczone następujące tereny: KDG-KDD-ZP – teren drogi głównej lub drogi dojazdowej lub zieleni urządzonej, KDG-WS-ZN – teren drogi głównej lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oraz KDG-ZP – teren drogi głównej lub zieleni urządzonej. Zasady zagospodarowania każdego z terenów dotyczą zarówno drogi głównej, jak i terenów poniżej obiektu mostowego, które obejmują: komunikację drogową, zieleń urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe oraz zieleń naturalną. Wskazanie zagospodarowania terenów pod obiektem mostowym jest szczególnie istotne ze względu na konieczność zachowania ciągłości terenów zieleni urządzonej [zp] i przestrzeni publicznych wzdłuż doliny Wisłoka oraz ciągów komunikacyjnych [kdd]. Fragment obszaru przestrzeni publicznych, znajdujących się poza obszarem planowanej drogi głównej, został wyznaczony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 - I [...] na wschodnim brzegu rzeki, jako teren zieleni urządzonej, oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem ZP.

Wyznaczono teren komunikacji drogowej wewnętrznej - KR, umożliwiający dostępność komunikacyjną dla terenów mieszkaniowych i usługowych. Dodatkowo wyznaczono teren pompowni ścieków - IKP.

Pod zabudowę przeznaczono dwa tereny, obejmujące istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz teren pod zabudowę usługową. Określono zasady kształtowania oraz wskaźniki zagospodarowania tych terenów oraz obsługę komunikacyjną. Ustalone parametry zabudowy mają na celu utrzymanie spójności w zakresie wysokości, gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi i harmonijne wpisanie się w kontekst architektoniczno-urbanistyczny.

*art. 1 ust. 2 pkt. 3*

W projekcie mpzp nr 344/11/2023 – I „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie przyjęto rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko. W zakresie ochrony powietrza wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zapisy dotyczące ogrzewania z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej. W zakresie ochrony wód wprowadzono odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, natomiast ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez urządzenia podczyszczające. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji po podczyszczeniu do sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń spowalniających odpływ wód oraz z dopuszczeniem retencji; z terenów zieleni powierzchniowo po terenie lub z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury; natomiast z pozostałych terenów, w miejscu występowania poprzez retencję z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym, w przypadku braku takich możliwości, dopuszcza się odprowadzenie tych wód do sieci kanalizacji deszczowej. W celu ochrony przed hałasem wyznaczone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i lokalizacja dróg dla pieszych i rowerów – obustronnie wzdłuż jezdni. Zasoby przyrody są chronione poprzez nakaz utrzymania wysokiego minimalnego udziału

powierzchni biologicznie czynnej i wyznaczenie terenu o symbolu ZP, który należy zagospodarować jako zieleni urządzonej pod publicznie dostępny samorządowy park, z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 75%. Dodatkowo, ze względu na wysokie walory krajobrazu wprowadzono zapisy mające na celu jego ochronę, określono zasady zagospodarowania działki budowlanej oraz zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zabudowy, nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, a także dopuszczono zieleni urządzonej jako przeznaczenie uzupełniające.

*art. 1 ust. 2 pkt. 4*

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 - I [...] brak jest obiektów czy zespołów zabytkowych, nie występują również dobra kultury współczesnej ani stanowiska archeologiczne. Teren objęty planem miejscowym znajduje się w granicach obszaru wartościowego krajobrazu, wskazanego na załączniku nr 3 do Studium [...], w którym wskazano m.in. ochronę i wyeksponowanie walorów przyrodniczych i widokowych, dbałość o wkomponowanie zabudowy i infrastruktury w krajobraz, ochrona ciągłości dolin rzecznych poprzez zakaz dalszej zabudowy, kształtowanie ciągów pieszych i rowerowych, przestrzenie publiczne, zieleni naturalną i urządzonej.

*art. 1 ust. 2 pkt. 5 i 14*

Wpływ realizacji planowanej drogi na środowisko i ludzi będzie różny w zależności od etapu realizacji. Etap realizacji będzie miał wpływ na zwiększenie zanieczyszczenia powietrza, zwiększenie hałasu, środowisko wodne, roślinność, krajobraz. Zmiany te będą stwarzać określone uciążliwości, które będą miały charakter przejściowy. Po zakończeniu okresu realizacji przedsięwzięcia nastąpi poprawa stanu powietrza oraz hałasu. Zmiana krajobrazu dotyczyć będzie przede wszystkim terenu z obiektem mostowym.

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, w ustaleniach projektu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Niewielki fragment obszaru objętego planem, położony jest w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1%. Jest to część terenu wydzielona liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod teren zieleni urządzonej pod terenem drogi głównej.

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu.

*art. 1 ust. 2 pkt. 6*

Przeważającą część obszaru objętego planem przeznaczona jest pod tereny komunikacji i zieleni urządzonej. Projektowany przebieg drogi głównej jest częścią układu komunikacyjnego istotną dla całego miasta, dlatego też walory ekonomiczne przestrzeni są w tym przypadku mniej istotne niż korzyści, jakie będą czerpać mieszkańcy miasta z poprawy obsługi komunikacyjnej i dostępności do terenów zieleni. Ponadto ustalenia mpzp nr 344/11/2023 - I [...] umożliwiają na części terenu objętego planem realizację zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

*art. 1 ust. 2 pkt. 7*

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem mpzp 344/11/2023 - I [...] uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Teren objęty opracowaniem w części pierwszej jest własnością Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie Zalewu na rzece Wisłok. Tereny istniejących dróg publicznych i tereny graniczące z zalewem są własnością Skarbu Państwa, Województwa Podkarpackiego i Gminy Miasta Rzeszów. Tereny przeznaczone pod projektowaną drogę główną, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami KDG-KDD-ZP, KDG-WS-ZN i KGD-ZP stanowią w dużej części własność prywatną. Uchwalenie planu miejscowego umożliwi zmianę struktury własności i pozyskanie przez Miasto terenów niezbędnych pod planowaną drogę główną.

*art. 1 ust. 2 pkt. 8*

Projekt mpzp nr 344/11/2023 - I [...] jest przed uzgodnieniami z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic (Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej), które ocenią czy respektuje on potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

*art. 1 ust. 2 pkt. 9*

W projekcie mpzp nr 344/11/2023 - I [...] uwzględnione zostały potrzeby interesu publicznego, rozumianego jego uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub społeczności lokalnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W projekcie planu uwzględniono przebieg drogi głównej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego miasta. Stanowi ona ważny fragment południowej części podstawowego układu komunikacyjnego. Dodatkowo część terenów przeznaczono pod tereny zieleni urządzonej będące częścią obszaru przestrzeni publicznych wzdłuż doliny Wisłoka.

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

W projekcie miejscowego planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalono możliwość budowy sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej jako podziemnych. Projekt planu nie ustanawia zakazów lokalizowania i rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz innych z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

*art. 1 ust. 4*

Przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 - I [...] rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym określono je jako możliwe do zabudowy. Obszar objęty planem jest zlokalizowany na osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren został we fragmencie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, która w większości jest zabudową istniejącą. W rejonie objętym projektem planu postępuje systematycznie intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w związku z tym, aby zapewnić przemieszanie funkcji w planie przeznacza się fragment terenu pod usługi oraz dopuszcza usługi w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu skali obiektów istniejących na terenie i w jego sąsiedztwie.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia wpisują się w kontekst przestrzenny obszaru poprzez działania harmonizujące kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta. Realizacja nowych inwestycji zgodnie z ustaleniami projektowanego planu, w sposób zwarty i zrównoważony, stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy.

Projektowany układ komunikacyjny, będący częścią planowanej obwodnicy południowej miasta, łączącej docelowo ulicę Podkarpacką z al. Sikorskiego, został określony zgodnie ze Studium [...]. Projektowana droga główna powiązana jest z istniejącymi lub projektowanymi drogami publicznymi, zapewniając ich ciągłość. Projektowana droga główna łączy ul. Podkarpacką z ul. Jana Pawła II, przy których zlokalizowane są przystanki autobusowe, co umożliwi mieszkańcom i użytkownikom korzystanie z transportu miejskiego. Ponadto wraz z postępującą rozbudową sieci drogowej, systematycznie rozbudowywana jest sieć połączeń i infrastruktura publicznego transportu zbiorowego.

W celu zagwarantowania bezpieczeństwa dla pieszych i rowerzystów, w ramach terenów KDG-KDD-ZP, KDG-WS-ZN i KGD-ZP przewidziano drogi dla pieszych i rowerów.

Komunikację w granicach planu uzupełniają: projektowana droga dojazdowa a także komunikacja drogowa wewnętrzna oraz ciągi piesze lub pieszo-rowerowe na wydzielonych liniach podziału częściach terenów [zp], wskazanych do zagospodarowania pod ogólnodostępną zielenią urządzonej.

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ww. uchwała podjęta została na podstawie 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. Uchwała ta stwierdza aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Zgodnie z wynikiem analiz sporządzonych na potrzeby aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w Rzeszowie z listopada 2023 r, wskazane zostały nowe przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych terenów dolin Rzecznych Wisłoka i Strugu - przestrzenie publiczne wg Studium. W związku z powyższym, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 - I [...] jest uzasadnione.

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

Projekt planu cechuje szczególnie wysoki udział terenów komunikacji drogowej oraz zieleni urządzonej. Wynika to z faktu, że uchwalenie planu związane jest z realizacją projektowanej obwodnicy południowej miasta oraz ogólnodostępnych terenów nadrzecznych. Dodatkowo uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wiązać się z koniecznością poniesienia przez gminę obciążeń finansowych związanych z przejęciem nieruchomości przeznaczonej na cel publiczny. Ze względu na powyższe, przewiduje się znaczne nakłady finansowe ze strony miasta na realizację szerokiej gamy inwestycji publicznych, należących do zadań własnych gminy.