

Wnioskodawca:

Rzeszów; 09.08.2024r

TADEUSZ ŁYSZCZARZ

prowadzący działalność gospodarczą pn.:
Przedsiębiorstwo TAMAPOL Tadeusz Łyszczarz

RADA MIASTA RZESZOWA
za pośrednictwem
PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
35-030 Rzeszów Rynek 1

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH NR 1381/7; 1386/2; 1383/1; 1389/6 OBRĘB 219 WILKOWYJA PŁD W RZESZOWIE PRZY UL LWOWSKIEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ NA DZIAŁKACH NR 1397/4; 1386/1; 1385; 1381/6; 1384; 1375; 1374 OBRĘB 219 WILKOWYJA PŁD W RZESZOWIE PRZY UL LWOWSKIEJ, ZGODNIE Z USTAWĄ O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH.
(Ustawa z dnia 05 lipca 2018r - Dz.U. z lutego 2024r poz. 195)

1) Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca wraz z jej lokalizacją:

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingiem naziemnym, miejscami postojowymi, drogą wewnętrzną i placem manewrowym, terenem rekreacyjno-wypoczynkowym z obiektami małej architektury i urządzeniami niezbędnej infrastruktury technicznej na działkach nr 1381/7; 1386/2; 1383/1; 1389/6 obręb 219 Wilkowyja Płd. położonych w Rzeszowie przy ul. Lwowskiej oraz inwestycji towarzyszącej w postaci przebudowy zjazdu na teren inwestycji i wykonaniem przyłączy infrastruktury technicznej na działkach nr 1397/4; 1386/1; 1385; 1381/6; 1384; 1375; 1374 obręb 219 Wilkowyja Płd. położonych w Rzeszowie przy ul. Lwowskiej.”
Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 500 wraz z najbliższym obszarem, na który przedmiotowa inwestycja będzie oddziaływać. – załącznik nr1

- 2)** minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań ----- 4 648 m²
maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań ----- 4 838 m²

- 3) minimalna liczba mieszkań ----- 88
maksymalna liczba mieszkań ----- 90

4) NIE przewiduje się zakresu inwestycji przeznaczzonego na działalność handlową i usługową.

5) Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Obecnie nieruchomości objęte planem inwestycji nie są zabudowane i zagospodarowane. Jest to teren płaski porośnięty trawą. Teren ma kształt prostokąta. Przez teren przechodzą gazociągi wysokiego ciśnienia DN400 i DN700. W zdecydowany sposób ogranicza to możliwość jego zagospodarowania ze względu na kontrolowane strefy bezpieczeństwa od tych gazociągów. Na terenie znajdują się również gazociągi DN200, DN50, podziemna i naziemna sieć teletechniczna.

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowego terenu inwestycyjnego stanowią:

- od strony północnej są działki , na których usytuowana jest publiczna droga dojazdowa oznaczona jako 4KD w MPZP nr 19/1/2000 z 28.05 2005r. z której to istnieje kilka zjazdów publicznych, między innymi zjazd usytuowany na działkach nr 1411/1 i 1412 obr. 219 na ulicę Lwowską.
- od strony wschodniej- jest nieruchomość gruntowa w części zabudowana domem jednorodzinny, własność prywatna
- od strony południowej teren inwestycji przylega do gruntów należących do miasta Rzeszowa, objętych MPZP nr 19/1/2000 z 28.05.2005r z przeznaczeniem pod publiczną drogę lokalną KL
- od strony zachodniej – jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, własność prywatna

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegać będą na tym, że w granicach terenu objętego inwestycją:

- a/ wybudowany zostanie budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym
- b/ wybudowana zostanie droga wewnętrzna komunikująca poszczególne obszary zagospodarowania terenu wraz z przyległymi do niej miejscami postojowymi
- c/ wybudowany zostanie parking naziemny
- d/ wybudowany zostanie plac manewrowy wraz z 2 wjazdami do garażu podziemnego
- e/ wybudowane zostaną dojścia w postaci chodników do poszczególnych obszarów zagospodarowania terenu
- f/ dokonana zostanie przebudowa- likwidacja kolizji z siecią gazową sDN200 i przebudowa gazociągu sDN50
- g/ wybudowany zostanie plac zabaw dla dzieci oraz przestrzeń rekreacyjno-wypoczynkowa wraz z obiektami małej architektury
- h/ wiaty śmietnikowe
- i/ wiaty na rowery i wózki

- j/ wykonane zostanie niezbędne oświetlenie zewnętrzne w różnych miejscach terenu inwestycyjnego
- k/ wybudowane zostaną urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do zaopatrzenia inwestycji w media:

- przyłącz wodociągowy na cele bytowe i do hydrantu p.poż
- przyłącz kanalizacji sanitarnej
- przyłącz kanalizacji deszczowej wraz z niezbędną retencją na terenie inwestycji
- przyłącz telekomunikacyjny
- przyłącz do sieci gazowej sDN200 po jej przebudowie
- przyłącz do sieci energetycznej

W celu zapewnienia właściwych parametrów technicznych zostanie dodatkowo wykonana, jako inwestycja towarzysząca, przebudowa samego zjazdu komunikującego drogę wewnętrzną na terenie inwestycji z istniejącą publiczną drogą dojazdową, przyległą do przedmiotowego terenu.

W ramach przebudowy samego zjazdu wykonany zostanie również przepust pod zjazdem.

6) Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu nastąpi poprzez budowę:

- a/ przyłącza wodociągowego wo160 do istniejącej sieci wodociągowej wo315 położonej w pasie drogi dojazdowej przyległej do terenu inwestycji na działkach nr 1385; 1384 obr.219. zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez MPWiK Rzeszów **załącznik nr 9** - warunki nr TT-401/1585A/2024 z dnia 28-06-2024
- b/ przyłącza ppoż. wo125 po własnej rozbudowie zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez MPWiK Rzeszów **załącznik nr 9** - warunki nr TT-401/1585A/202 z dnia 28-06-2024
- c/ przyłącza kanalizacji sanitarnej ks200 do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej ks315 położonej w pasie drogi dojazdowej przyległej do terenu inwestycji na działkach nr 1385; 1384 obr.219 zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez MPWiK Rzeszów **załącznik nr 9** - warunki nr TT-401/1585A/2024 z dnia 28-06-2024
- d/ sieci kanalizacji deszczowych wraz ze zbiornikiem retencyjnym wybudowanych na terenie inwestycji. Odprowadzenie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej planowane jest w okresach suchych jako spust deszczówki ze zbiornika retencyjnego poprzez przyłącz do systemu kanałów deszczowych kd300 i dalej kolektorem kd500 do kolektora deszczowego kd800. zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez MPWiK Rzeszów **załącznik nr 18** – warunki nr TT-401/2392/2024 z dnia 23-09-2024 wraz z mapami z dwoma załącznikami graficznymi,
- e/ przyłącza sieci energetycznej zgodnie z warunkami wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. oddział Rzeszów **załącznik nr 10** - zapewnienie nr PGED0675082KW24 z dnia 08-07-24
- f/ przyłącza sieci gazowej sDN40 do istniejącej sieci gazowej sDN200 przechodzącej przez teren inwestycji zgodnie z wydanym Oświadczeniem przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. (**załącznik nr 11**- znak S009/0000100582/00001/2024/00000 z dnia 12.07.2024), po jej przebudowie i usunięciu kolizji zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez

Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o.

(załącznik 12- warunki znak: PSGJA.ZMSZ.763A.168.1163290.2.24 z dnia 08.07.2024)

g/ przyłącza telekomunikacyjnego zgodnie z oświadczenie/zapewnienie firmy CITYNET Marcin Sobala -Piotr Misiuda z siedzibą w Rzeszowie ul. Ks. Popiełuszki 22/7 z dnia 10.09.2024r, o możliwości podłączenia planowanej inwestycji do sieci teletechnicznej tej firmy, wraz z zapewnieniem dostępu do sieci teletechnicznej, która umożliwia świadczenie usług telekomunikacyjnych na terenie przedmiotowej inwestycji, zgodnie zobowiązującymi standardami i przepisami prawa. **załącznik nr 19** - oświadczenie/zapewnienie

załącznik nr 13- powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu na planie zagospodarowania inwestycji

7) Określa się w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej zapotrzebowanie:

a/

- na wodę na cele bytowe - w ilości 36,0 m³/dobę
- na wodę na cele ppoż. zew. i wew. - w ilości 20+3 dm³/s
- na energię elektryczną (moc przyłączeniowa)- w ilości 820 kW
- na gaz (CO, CWU) - w ilości 56 m³/h
- na odprowadzenie ścieków sanitarnych - w ilości 36,0 m³/dobę
- niezbędna liczba miejsc postojowych w ilości – 135 w tym:
 - a. 64 miejsca w garażu podziemnym w tym 4 dla osób niepełnosprawnych
 - b. 71 miejsca na poziomie terenu w tym 5 dla osób niepełnosprawnych
- określa się sposób zagospodarowania odpadów poprzez ich gromadzenie w wydzielonych pomieszczeniach-wiatach z możliwością ich sortowania. Następnie odpady te przekazane będą na podstawie umowy do utylizacji przez MPO.

b/

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych.

Planowany sposób zagospodarowania terenu jest zgodny ze sporządzoną i przedłożoną do niniejszego wniosku koncepcją urbanistyczno-architektoniczną przedstawiającą rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej wraz z projektami układu urbanistycznego i struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu.

załącznik nr 3-zagospodarowanie terenu inwestycji

załącznik nr 4 – komplet plansz z wizualizacjami budynku mieszkalnego i zagospodarowaniem terenu inwestycji; elewacje i rzuty poszczególnych kondygnacji budynku, przekroje.

Koncepcja uwzględnienia charakter obecnie istniejącej oraz tej w trakcie budowy i projektowanej zabudowy, dzielnicy Wilkowyja i okolicy.

załącznik nr 5- położenie terenu inwestycji w dzielnicy Wilkowyja z uwzględnieniem istniejącej , budowanej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej

Przedmiotem inwestycji jest budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingiem naziemnym, miejscami postojowymi, drogą wewnętrzną i placem manewrowym z dwoma zjazdami do garażu podziemnego, terenem rekreacyjno-wypoczynkowym z obiektami małej architektury, placem zabaw dla dzieci oraz urządzeniami niezbędnej infrastruktury technicznej.

Jedyną funkcją projektowanego budynku wielorodzinnego będzie funkcja mieszkaniowa.

Budynek będzie miał formę bryły prostopadłościanu. Będzie posiadał 6 kondygnacji naziemnych z czego 5 kondygnacji będzie kondygnacjami mieszkalnymi. Szósta kondygnacja naziemna będzie kondygnacją wyłącznie techniczno-gospodarczą. Będzie posiadał 1 kondygnację podziemną. Budynek będzie posiadał 2 klatki schodowe z windami.

W kondygnacji podziemnej zaprojektowano garaż, o powierzchni zabudowy większej niż budynek. Przewidziano w nim 64 miejsca parkingowe oraz część komórek lokatorskich.

Na szóstej kondygnacji służącej do obsługi technicznej budynku usytuowano kotłownię, z których zasilane będą mieszkania w CWU i CO oraz zaplanowano pozostałą część komórek lokatorskich. Dłuższa oś budynku umieszczona została prawie równolegle na kierunku północ-południe, zatem przeważająca liczba mieszkań będzie miała atrakcyjną ekspozycję wschodnią bądź południowo-zachodnią. Posadowienie budynku oraz opracowanie optymalnego zagospodarowania przestrzeni inwestycji w dużej mierze utrudniały przechodzące przez teren inwestycji gazociągi DN400 i DN700, od których należało zachować stosowne strefy bezpieczeństwa.

Wzdłuż bryły budynku wraz z garażem podziemnym, po stronie wschodniej zaprojektowano drogę wewnętrzną z licznymi miejscami postojowymi oraz chodnik i teren zielony. Od strony południowej zaprojektowano 10 miejsc postojowych i teren zielony. Od strony zachodniej, na całej długości budynku zaprojektowano teren zielony z licznymi nasadzeniami krzewów. Od strony północnej zaprojektowano szeroki plac manewrowy z łagodnymi dwoma wjazdami do garażu podziemnego oraz 5 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Dla wygody i bezpieczeństwa mieszkańców zaprojektowano 2 bramy wjazdowe.

Zaplanowano również posadowienie zadaszonych wiaty na rowery i wózki oraz 2 wiaty na odpady bytowe.

Właściwy parking naziemny usytuowano z dala od budynku, w pobliżu zjazdu na teren inwestycji. Pomiędzy budynkiem a parkingiem, po stronie północnej zaprojektowano duży bo ok. 1000 m² teren zupełnie biologicznie czynny, na którym przewidziano strefę rekreacyjno-wypoczynkową oraz plac zabaw dla dzieci. Teren ten jest niczym nie osłonięty, zapewnione jest zatem całonocne jego naświetlenie. Wokół tego terenu zaplanowano nasadzenia drzew i krzewów. Od wjazdu na teren inwestycji, wzdłuż drogi wewnętrznej zaprojektowano chodnik komunikujący poszczególne obszary zabudowy. Zaprojektowano również stosowne oświetlenie w poszczególnych obszarach terenu. Wykonane zostanie zagospodarowanie terenów zielonych w postaci zasiania traw i licznych nasadzeń drzew i krzewów.

Przyłącza infrastruktury technicznej (wodę, kanalizację ściekową, kanalizację deszczową oraz sieć teletechniczną) zaplanowano przeprowadzić wzdłuż drogi wewnętrznej do miejsc ich włączenia do kolektorów znajdujących się w pasie drogowym drogi dojazdowej przyległej do terenu inwestycji. Przed odprowadzeniem wód opadowych zaplanowano ich retencję na terenie inwestycji (pod częścią terenu parkingu).

W mieszkaniach nie przewiduje się instalacji gazowej. Ciepłą wodę użytkową i do CO zaplanowano pozyskiwać z umieszczonej na dachu bloku własnej kotłowni, do której dostarczony będzie gaz z sieci DN200 po jej przebudowie.

Teren inwestycji obecnie jest powiązany z terenem otoczenia poprzez istniejącą drogę dojazdową przyległą do terenu inwestycji . Dodatkowo, będzie powiązany, poprzez projektowane drogi lokalne, po ich wybudowaniu, zgodnie z MPZP nr 19/1/2000 z 28.05.2005r.

Projektowana droga wewnętrzna usytuowana na terenie inwestycji będzie skomunikowana od północy, tak jak obecnie, bezpośrednio z drogą dojazdową przyległą do terenu inwestycji natomiast po wybudowaniu, od południa z projektowaną publiczną drogą lokalną KL zgodnie z obowiązującym MPZP nr 19/1/2000 z 28.05.2005r.

załącznik nr 6 - powiązania terenu inwestycji z otoczeniem poprzez istniejący i projektowany układ drogowy.

Zakłada się budowę budynku mieszkalnego wraz z całym projektem zagospodarowania terenu i budową przyłączy infrastruktury technicznej jako jeden szeroko pojęty etap inwestycyjny.

Realizacja Inwestycji towarzyszącej w postaci przebudowy samego zjazdu planowana jest jako inny etap budowy, niezależny od głównej inwestycji mieszkaniowej.

c/

Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.

Charakterystyczne parametry inwestycji mieszkaniowej:

- 1/ powierzchnia terenu inwestycji ----- 7 715 m²
- 2/ powierzchnia zabudowy budynku (część naziemna)----- 1 372,40 m² (+_2%)
- 3/ powierzchnia całkowita budynku (kondygnacji naziemnych)----- 7 050,20 m² (+_2%)
- 3/ współczynnik intensywności zabudowy ----- 0,91
- 4/ parametry budynku:
 - długość elewacji -----73 m (+_2%)
 - szerokość elewacji ----- 18,80 m (+_ 2%)
 - liczba kondygnacji naziemnych ----- 6 w tym:
 - 5 kondygnacji mieszkalnych
 - 1 kondygnacja techniczno-gospodarcza
 - liczba kondygnacji podziemnych ----- 1
 - wysokość budynku ----- 18,85 m (+_5%)
 - dach płaski
 - ilość klatek ----- 2
 - ilość mieszkań ----- 90 w tym:
 - A) 2 pokojowe - 50
 - B) 3 pokojowe - 20
 - C) 4 pokojowe- 20
 - zakres powierzchni użytkowej mieszkań – od 31 m² do 78 m² (+_2%)
 - powierzchnia użytkowa mieszkań ----- 4 743,50 m² (+_2%)
 - kubatura brutto budynku z kondygnacją podziemną ----- 32 264,54 m³ (+_2%)

- powierzchnia zabudowy kondygnacji podziemnej ---- 2 131,60 m² (+_2%)
- ilość miejsc postojowych w parkingu podziemnym ----- 64 w tym 4 dla osób niepełnosprawnych

- ilość komórek lokatorskich – 90 w tym:
 - 52 - w kondygnacji podziemnej
 - 38 - na 6 kondygnacji techniczno -gospodarczej

- 5/ ilość miejsc postojowych na powierzchni terenu ----- 71 w tym 5 dla osób niepełnosprawnych
- 6/ powierzchnia miejsc postojowych na parkingu naziemnym i pozostałych miejsc postojowych łącznie ----- 912,60 m²
- 7/ powierzchnia dróg wewnętrznych z placem manewrowym ----- 2 247 m²
- 8/ powierzchnia chodników ----- 358,70 m²
- 9/ powierzchnia biologicznie czynna ----- 2 600 m²

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko.

Powierzchnia zabudowy naziemnej przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą wynosi 4 890,70 m² (ok. 0,49 ha).

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i stosownie do poniższych paragrafów z tego Rozporządzenia:

Dz.U. z sierpnia 2023 poz.1724

- &3 ust1.punkt 55)
- &3 ust1.punkt 58) litera b)

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nie przekracza progów w wyżej wymienionym, obowiązującym Rozporządzeniu „jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

7a) Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieograniczonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z Art.17.punkt 4 ustawy:

- planowana liczba mieszkańców przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej - **170** jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28m². (4743,50m²:28m²)

- minimalny teren inwestycji mieszkaniowej, zapewniający dostęp do urządzeń terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji mieszkaniowej powinien wynosić – **680 m²**
Jako iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika 4m². (170 x 4m²)

- dla inwestycji mieszkaniowej zgodnie z wytycznymi minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej (czyli we wnioskowanym przypadku 7715m² x 25% = **1928,75 m²**), przy czym co najmniej 50% tej powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

zatem:

Określa się minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieograniczonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej w wielkości - **964,38 m²** (50% x 1928,75 m²)

8) Wskazuje się nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

186301_1/m.Rzeszów/Dz. nr 1381/7 obr. 219 Wilkowyja Płd KW RZ1Z/00062677/4,
186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1386/2 obr. 219 Wilkowyja Płd KW RZ1Z/00062677/4,
186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1383/1 obr. 219 Wilkowyja Płd KW RZ1Z/00214767/3,
186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1389/6 obr. 219 Wilkowyja Płd KW RZ1Z/00211383/6.

9) Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących :

Nie wskazuje się.

10) Wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

186301_1/m.Rzeszów/Dz. nr 1386/1 obr. 219 Wilkowyja Płd KW RZ1Z/ RZ1Z/00062677/4
186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1381/6 obr. 219 Wilkowyja Płd KW RZ1Z/ RZ1Z/00062677/4
186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1385 obr. 219 Wilkowyja Płd KW RZ1Z/ / RZ1Z/00026717/3
186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1384 obr. 219 Wilkowyja Płd KW RZ1Z/ Brak
186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1375 obr. 219 Wilkowyja Płd KW RZ1Z/ Brak
186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1374 obr. 219 Wilkowyja Płd KW RZ1Z/ Brak
186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1397/4 obr. 219 Wilkowyja Płd KW RZ1Z/ Brak

11) Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren dla którego wnioskuje się o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej objęty jest MPZP pod nazwą Wilkowyja –Kamionka przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie nr 175/2/2009 i zmianą nr 208/20/2010 i zgodnie z jego zapisami teren przeznaczony jest pod usługi z dopuszczeniem zabudowy handlowej powyżej 2000m². W planie wskazano:

- nieprzekraczalne linie zabudowy obiektami w obrębie terenu .
- wskazano możliwość sytuowania parkingów (2KS) po stronie północnej w okolicach ul. Lwowskiej.
- wskazano również charakterystyczne parametry dla budowy potencjalnego obiektu jak również parametry dla możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu . Najważniejsze to:
- wysokość zabudowy do 20m
- powierzchnia zabudowy do 50% terenu inwestycji
- powierzchnia terenu biologicznie czynna 20%
- nasadzenia 1 drzewo na 10 miejsc parkingowych

Przy projektowaniu wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej i zagospodarowania przedmiotowego terenu w zdecydowany sposób dostosowano się do zapisów tego planu i uwzględniono praktycznie wszystkie ustalenia wynikające z jego zapisów. (posadowienie budynku, jego parametry przestrzenno -wysokościowe, drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi, parking, tereny zielone i biologicznie czynne). Praktycznie przedmiotowe zagospodarowanie jest w całości spójne z zapisami tego planu.

załącznik nr 14- teren inwestycji z koncepcją zagospodarowania inwestycji mieszkaniowej na mapie Miejscowego Planu Zagospodarowania nr 175/2/2009 i zmianą nr 208/20/2010.

Różnicą są:

- wnioskowany rodzaj zabudowy jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna a nie usługowa
- usytuowanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego tzn. elewacji z głównymi wejściami do budynku. Nie jest ona skierowana w stronę ul. Lwowskiej .

Zastosowana zabudowa jest podyktowana kształtem i usytuowaniem terenu inwestycji jak również atrakcyjnością ekspozycji mieszkań na kierunku wschód-zachód .

12) Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

W dniu 28.05.2024 Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego miasta Rzeszowa. W obecnym czasie dokumentem strategicznym jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przyjęte uchwałą Rady Miasta LXXXV/1890/2023 z 26.09.2023r.

Zgodnie z zapisami niniejszego Studium przedmiotowy teren inwestycji objęty jest:

- w części południowej jako teren B.M.3 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- w części północnej jako teren B.U.1- zabudowa usługowa

Mając na uwadze zapisy i wytyczne z przedmiotowego Studium, zaprojektowano zagospodarowanie całości terenu inwestycyjnego w taki sposób by był on całkowicie spójny ze Studium i nie naruszał jego założeń. Dołączono do niniejszego wniosku opis i wyrys części Studium dla przedmiotowego terenu, dla którego wnioskowana jest inwestycja mieszkaniowa.

załącznik nr2 – STUDIUM pismo Prezydenta Miasta Rzeszowa nr AR-P.6727.43.2023.DB32 wraz z wyrysem graficznym ze STUDIUM i opisem z dnia 05-06-2024.

załącznik nr 17 – teren inwestycji wraz z koncepcją zagospodarowania inwestycji mieszkaniowej na fragmencie aktualnego Rysunku Studium Zagospodarowania Przestrzennego

Wskazanie, że przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Nie jest sprzeczna - **załącznik nr15** – pismo Prezydenta Miasta Rzeszowa/ Miejski Konserwator Zabytków nr MZK.6727.2.6.2024 z dnia 13-06-2024.

13) Wskazanie, że teren inwestycyjny i przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy:

1. Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa :

1) Posiada dostęp do drogi publicznej ul. Lwowskiej poprzez zjazd z terenu inwestycji na publiczną drogę dojazdową przyległą do terenu inwestycji. Z drogi dojazdowej istnieje kilka zjazdów publicznych na ul. Lwowską ,między innymi zjazd usytuowany na działkach nr 1411/1 i 1412 obr.219.

Przedmiotowy zjazd z terenu inwestycji na publiczną drogę dojazdową należy jednak przebudować by zapewnić odpowiednie parametry i warunki techniczne.

Jako inwestycja towarzysząca wykonana zostanie jego przebudowa.

Dodatkowo wskazuje się, że wymóg dostępności do drogi publicznej o odpowiednich parametrach technicznych (zgodnie z Art.17. 5. Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych) spełniony będzie również poprzez szerszą planowaną do realizacji inwestycję drogową , zgodnie z zatwierdzonym projektem układu drogowego i ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Rzeszowa nr 9/2020 (AR.6740.61.17.2020.JB61) z dnia 31.08.2021 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa ul. Lwowskiej w ciągu drogi krajowej nr 94 oraz budową gminnych dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budowlami i urządzeniami budowlanymi.”

załącznik nr 7 - pismo Prezydenta Miasta Rzeszowa nr AR-P.670.313.2024.HS6 z dnia 11.07.2024 wraz z kopią decyzji i załącznikiem graficznym

Dołączam mapę z załącznikiem graficznym projektowanego układu drogowego zgodnie z zatwierdzonym projektem układu drogowego i ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Rzeszowa nr 9/2020 (AR.6740.61.17.2020.JB61) z dnia 31.08.2021 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa ul. Lwowskiej w ciągu drogi krajowej nr 94 oraz budową gminnych dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budowlami i urządzeniami budowlanymi, ” **na której wskazano, że szerokość drogi dojazdowej, przed zjazdem na teren inwestycji wynosi nie mniej niż 6 m. Zatem spełniony jest warunek Ustawy.** (załącznik nr 20 - mapę z załącznikiem graficznym projektowanego układu drogowego z wymiarami)

Wskazuję dodatkowo, że teren, dla którego wnioskowana jest przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa, będzie miał również dostęp do publicznej drogi o parametrach wskazanych w Ustawie od strony południowej. Dostęp ten nastąpi po zrealizowaniu inwestycji drogowej zgodnie z uchwalonym MPZP nr 19/1/2000 z 28.05 2005r.

- Droga wewnętrzna wjazdowa na części terenu inwestycji również posiada **szerokość 6m.**

- 2) Zgodnie z zapotrzebowaniem, posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z 07.06.2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2023r. poz.537 i 1688)
(załącznik nr 9 - warunki MPWiK Rzeszów nr TT-401/1585A/2024 z dnia 28-06-2024)
- 3) Zgodnie z zapotrzebowaniem posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej.
(załącznik nr 10 - PGE Dystrybucja S.A oddział Rzeszów. - zapewnienie nr PGED0675082KW24 z dnia 08-07-24)

2. Wnioskowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

Liczba ludności zamieszkałej na terenie gminy miasta Rzeszowa określonej na podstawie danych udostępnionych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynosi – 197 268 osób.

załącznik nr 21 – wydruk ze strony Urzędu Statystycznego odnośnie liczby mieszkańców miasta Rzeszowa – stan na grudzień 2023 z publikacją na lipiec 2024

Zatem- wskazuje się, że spełnione są warunki w odniesieniu do liczby mieszkańców Rzeszowa odnośnie do punktów 1 i 2 ustawy:

- **Przystanek komunikacji miejskiej powinien być usytuowany w odległości mniejszej niż 500m.**

- 1) Przystanek komunikacji miejskiej jest usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie (przed terenem inwestycji) po obu stronach ul. Lwowskiej. (przystanek o nazwie – Lwowska granica).
Dodatkowo wskazuje się, że w sąsiedztwie terenu inwestycji zaplanowany jest przez Miasto przy ul. Lwowskiej obszar obsługi komunikacji - strefa przesiadkowa B.KO.

- Szkoła podstawowa, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów powinna być usytuowana w odległości mniejszej niż 1500m od terenu inwestycji.

- 2) Szkoła podstawowa zlokalizowana jest na osiedlu Wilkowyja Północ przy ul. Bałtyckiej. Przedkłada się zapewnienie o możliwości przyjęcia nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej tj. **12 dzieci** . (170 osób x7%)
(załącznik nr 16- pismo Urząd Miasta Rzeszowa nr ED-OS.4424.14.2024.MMA z dnia 18-06-2024)

4. wnioskowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się przy zapewnieniu na terenie inwestycji dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w wymiarze co najmniej **964,38m²**.
Dodatkowo wskazuje się, że w odległości ok. 200m od terenu inwestycji zaplanowany jest zgodnie z nowym Studium Zagospodarowania obszar zieleni urządzonej B.ZP., jako duży miejski teren rekreacji i wypoczynku.

4a. Dla przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej określa się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosić będzie co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% tej powierzchni biologicznie czynnej stanowić będzie ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Teren biologicznie czynny przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej będzie wynosić co najmniej-- **1928,75 m²**. (7715 m² x 25%)
Minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego , nieograniczonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej będzie wynosić **-964,38 m²**. (50% x 1928,75 m²)
- 2) Minimalną liczbę miejsc postojowych---- **135** (współczynnik 1,5 X 90 mieszkań)

6. Liczba ludności zamieszkałej na terenie gminy miasta Rzeszowa określonej na podstawie danych udostępnionych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynosi – 197 268 osób.

Liczba kondygnacji naziemnych planowanej inwestycji mieszkaniowej wynosi 6.

Zatem-wykazuje się zgodność liczby kondygnacji projektowanego budynku w odniesieniu do liczby mieszkańców Rzeszowa

Przygotowanie i realizacja inwestycji towarzyszących.

Zgodnie z Ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (rozdział 4), niniejszym wnioskuję o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszących w postaci:

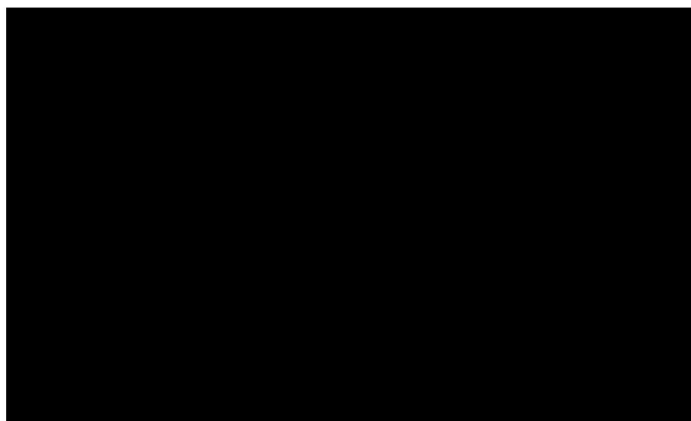
1. Przebudowy zjazdu z drogi publicznej dojazdowej przyległej do terenu inwestycji na teren inwestycji mieszkaniowej zgodnie z dołączoną koncepcją przebudowy zjazdu na działkach nr 1397/4; 1385; 1386/1; 1384 obręb 219 Wilkowyja Płd.
2. Umieszczenia przyłączy uzbrojenia sieci infrastruktury technicznej z terenu inwestycji mieszkaniowej (wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechniki) do sieci znajdujących się w pasie drogowym drogi dojazdowej, na działkach nr 1397/4; 1386/1; 1385; 1381/6; 1384; 1375; 1374 obręb 219 Wilkowyja Płd. położonych w Rzeszowie przy ul. Lwowskiej.

Ad 1. Zjazd zostanie przebudowany zgodnie z dołączoną koncepcją przebudowy zjazdu (**załącznik nr 8** - projekt graficzny przebudowy zjazdu) i po przebudowie będzie usytuowany w miejscu określonym w zatwierdzonym projekcie układu drogowego zgodnie z ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Rzeszowa nr 9/2020 z dnia 31.08.2021 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
W ramach przebudowy zjazdu wykonany zostanie również przepust pod zjazdem.

Ad 2. Wykonanie przyłączy uzbrojenia sieci infrastruktury technicznej z terenu inwestycji mieszkaniowej nastąpi zgodnie z wydanymi warunkami gestorów poszczególnych sieci :

- wody (wo160)
- kanalizacji sanitarnej (ks200)
- teletechniki

do sieci (wo315, ks315) znajdujących się w pasie drogowym drogi dojazdowej na działkach nr 1386/1; 1385; 1381/6; 1384; 1375; 1374; 1397/4 obręb 219 Wilkowyja Płd. Położonych przy ul. Lwowskiej oraz wykonanie przyłącza sieci kanałów deszczowych z terenu inwestycji (poprzez własny zbiornik retencyjny) do miejskiego kolektora deszczowego kd800 za pomocą kanałów deszczowych kd300 do kd500 umieszczonych w pasie drogi dojazdowej przyległej do terenu inwestycji.



ZAŁĄCZNIKI:

1. Załącznik nr 1- Granice terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z najbliższym obszarem na który przedmiotowa inwestycja będzie oddziaływać.
2. załącznik nr2 – STUDIUM pismo Prezydenta Miasta Rzeszowa nr AR-P.6727.43.2023.DB32 wraz z wrysem graficznym ze STUDIUM i opisem z dnia 05-06-2024.
3. załącznik 3 - zagospodarowanie terenu inwestycji
4. załączniki nr 4 - komplet plansz z wizualizacjami budynku mieszkalnego i zagospodarowaniem terenu inwestycji; elewacje i rzuty poszczególnych kondygnacji budynku, przekroje - jako koncepcja urbanistyczno-architektoniczna uwzględniająca rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej
5. załącznik nr5 - położenie terenu inwestycji w dzielnicy Wilkowyja z uwzględnieniem istniejącej , budowanej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej
6. załącznik nr 6- powiązania terenu inwestycji z otoczeniem poprzez istniejący i projektowany układ drogowy.
7. załącznik nr 7 - pismo Prezydenta Miasta Rzeszowa nr AR-P.670.313.2024.HS6 z dnia 11.07.2024 wraz z kopią decyzji i załącznikiem graficznym o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa ul. Lwowskiej w ciągu drogi krajowej nr 94 oraz budową gminnych dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budowlami i urządzeniami budowlanymi
8. załącznik nr 8 - projekt graficzny przebudowy zjazdu .
9. załącznik nr 9 - warunki techniczne na przyłącze wody na cele bytowe, p.poż., kanalizacji ściekowej nr TT-401/1585A/2024 z dnia 28-06-2024 wydane przez MPWiK Rzeszów
10. załącznik nr 10 - zapewnienie nr PGED0675082KW24 z dnia 08-07-24 o możliwości przyłączenia do sieci energetycznej wydane przez PGE Dystrybucja SA Rzeszów
11. załącznik nr 11- warunki techniczne na przyłączenie do sieci gazowej znak S009/0000100582/00001/2024/00000 z dnia 12.07.2024 zgodnie z Oświadczeniem wydanym przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Rzeszów
12. załącznik 12- warunki techniczne. znak: PSGJA.ZMSZ.763A.168.1163290.2.24 z dnia 08.07.2024 na przebudowę gazociągu DN200 wydane przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Rzeszów
13. Załącznik nr 13- powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu na planie zagospodarowania terenu inwestycji
14. załącznik nr 14- teren inwestycji z koncepcją zagospodarowania inwestycji mieszkaniowej na mapie Miejscowego Planu Zagospodarowania .
15. załącznik nr15 – pismo Prezydenta Miasta Rzeszowa/ Miejski Konserwator Zabytków nr MZK.6727.2.6.2024 z dnia 13-06-2024.
16. załącznik nr 16- pismo Urząd Miasta Rzeszowa Wydział Edukacji nr EDOS.4424.14.2024.MMA z dnia 18-06-2024

18. załącznik nr 18 – warunki nr TT-401/2392/2024 z dnia 23-09-2024 wraz z mapami z dwoma załącznikami graficznymi, wydane przez MPWiK Rzeszów
19. załącznik nr 19 - oświadczenie/zapewnienie firmy CITYNET Marcin Sobala -Piotr Misiuda z siedzibą w Rzeszowie ul. Ks. Popiełuszki 22/7 z dnia 10.09.2024r,
20. załącznik nr 20 - mapa z załącznikiem graficznym projektowanego układu drogowego z wymiarami
21. załącznik nr 21 – wydruk ze strony Urzędu Statystycznego odnośnie liczby mieszkańców miasta Rzeszowa – stan na grudzień 2023 z publikacją na lipiec 2024.

