

Uchwała Nr XX/331/2025

Rady Miasta Rzeszowa

z dnia 4 lutego 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie.

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1, ust. 2, ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.)

Rada Miasta Rzeszowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się na wniosek Pana Tadeusza Łyszczarza prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo TAMAPOL Tadeusz Łyszczarz, 35-030 Rzeszów, ul. 3 Maja 7, lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej pod nazwą: „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 2019 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”.

§ 2.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą określa załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 4 648 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 4 838 m².

§ 4.

Określa się minimalną liczbę mieszkań – 88 i maksymalną liczbę mieszkań – 90.

§ 5.

Nie określa się zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową w związku z odstąpieniem od projektowania lokali usługowych.

§ 6.

Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu, polegające na:

- 1) budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym,
- 2) budowie drogi wewnętrznej komunikującej poszczególne obszary zagospodarowania terenu wraz z przyległymi do niej miejscami postojowymi,
- 3) budowie parkingu naziemnego,
- 4) budowie placu manewrowego wraz z dwoma wjazdami do garażu podziemnego,
- 5) budowie dojeżdż w postaci chodników do poszczególnych obszarów zagospodarowania terenu,
- 6) przebudowie - likwidacji kolizji z siecią gazową sDN200 i przebudowa gazociągu sDN50,
- 7) budowie placu zabaw dla dzieci oraz przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej wraz z obiektami małej architektury,
- 8) budowie wiat śmietnikowych,
- 9) budowie wiat na rowery i wózki,
- 10) wykonaniu niezbędnego oświetlenia zewnętrznego w różnych miejscach terenu inwestycyjnego,
- 11) budowie urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zaopatrzenia inwestycji w media:
 - a) budowa przyłącza wodociągowego na cele bytowe i do hydrantu p.poż,
 - b) budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej,
 - c) budowa przyłącza kanalizacji deszczowej wraz z niezbędną retencją na terenie inwestycji,
 - d) budowa przyłącza telekomunikacyjnego,
 - e) budowa przyłącza do sieci gazowej sDN200 po jej przebudowie,
 - f) budowa przyłącza do sieci energetycznej,

- 12) przebudowie zjazdu wraz z przepustem, komunikującego drogę wewnętrzną na terenie inwestycji z istniejącą publiczną drogą dojazdową, przyległą do przedmiotowego terenu w celu zapewnienia właściwych parametrów technicznych, która zostanie dodatkowo wykonana, jako inwestycja towarzysząca.

§ 7.

Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu:

- 1) 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 warunki nr TT-401/1585A/2024 z dnia 28-06-2024,
- 2) przyłącza ppoż. wo125 po własnej rozbudowie, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez MPWiK Rzeszów - warunki nr TT-401/1585A/202 z dnia 28-06-2024,
- 3) 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 warunki nr TT-401/1585A/2024 z dnia 28-06-2024,
- 4) 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 – warunki nr TT-401/2392/2024 z dnia 23-09-2024,
- 5) przyłącza sieci energetycznej zgodnie z oświadczeniem wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów - zapewnienie nr PGED0675082KW24 z dnia 08-07-2024,
- 6) przyłącza sieci gazowej sDN40 do istniejącej sieci gazowej sDN200 przechodzącej przez teren inwestycji, zgodnie z oświadczeniem wydanym przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. 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. - warunki znak: PSGJA.ZMSZ.763A.168.1163290.2.24 z dnia 08.07.2024,

- 7) przyłącza telekomunikacyjnego zgodnie z oświadczeniem Piotra Misiudy - 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 tego podmiotu, wraz z zapewnieniem dostępu do sieci teletechnicznej, która umożliwia świadczenie usług telekomunikacyjnych na terenie przedmiotowej inwestycji, zgodnie zobowiązującymi standardami i przepisami prawa.

§ 8.

1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów:
 - 1) zapotrzebowanie na wodę na cele bytowe – w ilości $36,0m^3/dobę$,
 - 2) zapotrzebowanie na wodę na cele ppoż. zewnętrzne i wewnętrzne – w ilości $20+3dm^3/s$,
 - 3) zapotrzebowanie na energię elektryczną (moc przyłączeniowa) – w ilości $820 kW$,
 - 4) zapotrzebowanie na gaz (CO, CWU) – w ilości $56m^3/h$,
 - 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych – w ilości $36,0m^3/dobę$,
 - 6) zapotrzebowanie na miejsca postojowe w ilości 135 w tym:
 - a) 64 miejsca w garażu podziemnym w tym 4 dla osób niepełnosprawnych,
 - b) 71 miejsc na poziomie terenu w tym 5 dla osób niepełnosprawnych,
 - 7) zagospodarowanie odpadów poprzez ich gromadzenie w wydzielonych pomieszczeniach – wiatach z możliwością ich sortowania, następnie odpady te przekazane będą na podstawie umowy do utylizacji przez MPO.
2. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych w formie opisowej.

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 ekspozycją 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 nielicznymi 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 zadaszonej 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 całodniowe 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.

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.

3. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych w formie graficznej, która stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.
4. Określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

1) charakterystyczne parametry techniczne:

- a) pow. terenu inwestycji – $7\,715\text{ m}^2$,
- b) pow. zabudowy budynku (część naziemna) – $1\,372,40\text{ m}^2$ ($\pm 2\%$),
- c) pow. całkowita budynku (kondygnacji naziemnych) – $7\,050,20\text{ m}^2$ ($\pm 2\%$),
- d) współczynnik intensywności zabudowy – $0,91$,
- e) parametry budynku:
 - długość elewacji – 73 m ($\pm 2\%$),
 - szerokość elewacji – $18,80\text{ m}$ ($\pm 2\%$),
 - liczba kondygnacji naziemnych – 6 w tym:
 - = 5 kondygnacji mieszkalnych,
 - = 1 kondygnacja techniczno-gospodarcza,
 - liczba kondygnacji podziemnych – 1 ,
 - wysokość budynku – $18,85\text{ m}$ ($\pm 5\%$),
 - dach płaski,
 - ilość klatek – 2 ,
 - ilość mieszkań – 90 w tym:
 - = 2 pokojowe – 50 ,
 - = 3 pokojowe – 20 ,
 - = 4 pokojowe – 20 ,
 - zakres powierzchni użytkowej mieszkań – od 31 m^2 do 78 m^2 ($\pm 2\%$),
 - powierzchnia użytkowa mieszkań – $4\,743,50\text{ m}^2$ ($\pm 2\%$),
 - kubatura brutto budynku z kondygnacją podziemną – $32\,264,54\text{ m}^3$ ($\pm 2\%$),
 - powierzchnia zabudowy kondygnacji podziemnej – $2\,131,60\text{ m}^2$ ($\pm 2\%$),
 - 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,
- f) ilość miejsc postojowych na powierzchni terenu – 71 w tym 5 dla osób niepełnosprawnych,
- g) powierzchnia miejsc postojowych na parkingu naziemnym i pozostałych miejsc postojowych łącznie – $912,60\text{ m}^2$,

- h) powierzchnia dróg wewnętrznych z placem manewrowym – 2 247 m²,
 - i) powierzchnia chodników – 358,70 m²,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna – 3 106 m²,
- 2) 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 §3 ust. 1 pkt. 55 oraz §3 ust. 1 pkt. 58 lit. b *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nie przekracza progów w wyżej wymienionym, obowiązującym rozporządzeniu, jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9.

Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi będą zlokalizowane na następujących nieruchomościach lub ich częściach, wskazanych według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

1) dla inwestycji mieszkaniowej na działkach nr:

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

2) dla inwestycji towarzyszących na działkach nr:

- a) 186301_1/m.Rzeszów/Dz. nr 1386/1 obr. 219 Wilkowyja Płd: KW RZ1Z/00062677/4,
- b) 186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1381/6 obr. 219 Wilkowyja Płd: KW RZ1Z/00062677/4,
- c) 186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1385 obr. 219 Wilkowyja Płd: KW RZ1Z/00026717/3,
- d) 186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1384 obr. 219 Wilkowyja Płd: Brak KW,
- e) 186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1375 obr. 219 Wilkowyja Płd: Brak KW,
- f) 186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1374 obr. 219 Wilkowyja Płd: Brak KW,
- g) 186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1397/4 obr. 219 Wilkowyja Płd: Brak KW.

§ 10.

Nie wskazuje się części nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust.

1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ponieważ Wnioskodawca nie wskazał ich we wniosku.

§ 11.

Wskazuje się części nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) 186301_1/m.Rzeszów/Dz. nr 1386/1 obr. 219 Wilkowyja Płd: KW RZ1Z/00062677/4,
- 2) 186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1381/6 obr. 219 Wilkowyja Płd: KW RZ1Z/00062677/4,
- 3) 186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1385 obr. 219 Wilkowyja Płd: KW RZ1Z/00026717/3,
- 4) 186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1384 obr. 219 Wilkowyja Płd: Brak KW,
- 5) 186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1375 obr. 219 Wilkowyja Płd: Brak KW,
- 6) 186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1374 obr. 219 Wilkowyja Płd: Brak KW,
- 7) 186301_1/m.Rzeszów /Dz. nr 1397/4 obr. 219 Wilkowyja Płd: Brak KW.

§ 12.

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- 2) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 13.

Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 15.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

3. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
WRAZ Z NAJBLIŻSZYM OBSZAREM, NA KTÓRY PRZEDMIOTOWA INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XX/331/2025
RADY MIASTA RZESZÓWA
Z DNIA 4 LUTEGO 2025 r.



Legenda

A-G - granice terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z najbliższym obszarem, na który przedmiotowa inwestycja będzie oddziaływać

ZAŁĄCZNIK NR 1- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z NAJBLIŻSZYM OBSZAREM, NA KTÓRY PRZEDMIOTOWA INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA POD BUDOWĘ BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
na działkach 1383/1, 1389/6, 1381/7, 1386/2, obr. 219
przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XX/331/2025
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 4 LUTEGO 2025 r.



- Legenda
- A-G teren inwestycji
 - projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny
 - projektowane dojazdy - droga wewnętrzna - kostka beton
 - ▨ projektowane miejsca postojowe - płyty ażurowe
 - ▤ projektowane dojścia - kostka betonowa
 - MP miejsca postojowe
 - nn miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych
 - ⊠ miejsca gromadzenia odpadów stałych
 - ⊠ wiatra na rowery i wózki 15m²
 - latarnie
 - ⊠ hydrant
 - teren zielony z placem zabaw i miejscem rekreacji

Zamierzenie budowlane
Koncepcja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul.
Lwowskiej w Rzeszowie
Adres inwestycji
działka nr ewid. 1383/1, 1389/6, 1381/7, 1386/2 obr. 219
ul. Lwowska, Rzeszów
Inwestor
Tadeusz Łyszczarz
prowadzący działalność gospodarczą pn. Przedsiębiorstwo
TAMAPOL Tadeusz Łyszczarz
35-030 Rzeszów
ul. 3 Maja 7
Projektant - br. architektoniczna Podpis
mgr inż. arch. Sławomir Koń
Nr uprawnień
A-131/90
Projektant - br. architektoniczna Podpis
mgr inż. arch. Barbara Koń
Nr uprawnień
A-140/01
Tytuł rysunku
ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI

UZASADNIENIE

**Do uchwały Nr XX/331/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lutego 2025 r.
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej
w Rzeszowie przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie.**

Podstawę prawną przedmiotowej uchwały Rady Miasta Rzeszowa stanowi art. 7 ust. 1, ust. 4 i art. 8 ust. 1, ust. 2, 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, jeżeli inwestor zamierza realizować inwestycję mieszkaniową to występuje, za pośrednictwem prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do rady gminy.

W przedmiotowej sprawie inwestor – Pan TADEUSZ ŁYSZCZARZ prowadzący działalność gospodarczą pn.: Przedsiębiorstwo TAMAPOL Tadeusz Łyszczarz, ul. 3 Maja 7, 35-030 Rzeszów – wystąpił wnioskiem z dnia 9 sierpnia 2024 r. otrzymanym w dniu 22 sierpnia 2024r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie. Z uwagi na to, że wniosek nie spełniał wymogów formalnych, pismem z dnia 9 września 2024 r. wezwano inwestora do usunięcia braków formalnych. Braki formalne zostały usunięte pismem w dniu 27 września 2024 r.

W myśl art. 7 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji, w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku.

Wobec usunięcia braków formalnych przez inwestora organ architektoniczno-budowlany, Prezydent Miasta Rzeszowa zamieścił wniosek na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasto Rzeszów i następnie powiadomił o możliwości przedstawienia opinii organy określone w art.7 ust. 12 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Wykaz opinii:

- 1) **Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna** – uchwała Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Rzeszowie z dnia 17 października 2024 r. opiniująca pozytywnie inwestycję z zaleceniami:

- a) zapewnienia poszerzenia drogi dojazdowej do szerokości 6m, zgodnie z szerokością zjazdu planowanej inwestycji, na odcinku od projektowanego zjazdu do najbliższego publicznego zjazdu z ul. Lwowskiej;
 - b) zapewnienie na terenie planowanej inwestycji miejsc postojowych dla rowerów w pomieszczeniach zamykanych lub wiatkach rowerowych w minimalnej liczbie 1 stanowisko rowerowe na 1 mieszkanie, zgodnie z Tabelą wskaźników miejsc do parkowania Zarządzenia nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia standardów wskaźników parkingowych,
- 2) **Wydziału Geodezji Oddziału Uzgadniania Dokumentacji Projektowych** - w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu – brak zajęcia stanowiska pismo z dnia 8 października 2024 r. AR-P.6730.1048.2024.AK35,
 - 3) **Wydziału Geodezji** – w odniesieniu do gruntów rolnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195*) - opinia pozytywna z dnia 9 października 2024 r. znak: AR-P.6730.1048.2024.AK35,
 - 4) **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** - w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych – niezajęcie stanowiska przez organ opiniujący w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o opinię – uznaje się za brak zastrzeżeń (art. 7 ust.13 ustawy),
 - 5) **Marszałka Województwa Podkarpackiego** w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – pismo znak: RR-VII.760.6.2.2024.DG z dnia 8 października 2024 r (data wpływu 2024-10-10),
 - 6) **Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej** - w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - opinia pozytywna z dnia 21 października 2024 r. znak: WZ.5268.46-1.2024.NK,
 - 7) **Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie** - w odniesieniu do form ochrony przyrody, w przypadku inwestycji, dla których nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – nieprzekazanie opinii w terminie 21 dni od otrzymania powiadomienia uznaje się za brak zastrzeżeń (art. 7 ust. 13 ustawy),

- 8) **Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie** – nieprzekazanie opinii w terminie 21 dni od otrzymania powiadomienia uznaje się za brak zastrzeżeń (art. 7 ust. 13 *ustawy*).

Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił o uzgodnienie wniosku do właściwego zarządcy drogi **Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie** w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego – pismo (*bez uwag*) znak: TD.411.140.2024.AW, Ldz. 14801 z 11 października 2024 (data wpływu 2024-10-15).

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Na terenie Gminy Miasto Rzeszów brak jest uchwalonego planu ogólnego gminy. Wobec tego w myśl art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r, poz.1688) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na terenie przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego obowiązuje aktualnie „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa*” uchwalone Uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Teren objęty wnioskiem oznaczony jest w Studium częściowo jako *obszary mieszkaniowe* (B.M.3) oraz jako *obszary usługowe* (B.U.1) z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Wnioskowany budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany został na części terenu inwestycji oznaczonego w studium jako B.M.3. Na terenie oznaczonym jako B.U.1. zlokalizowano infrastrukturę towarzyszącą (parkingi, plac zabaw, dojścia, dojazdy, itp.).

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z tabelą 35 *Uchwały* przewidziano następujące wskaźniki: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,25; minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 40%; maksymalna wysokość zabudowy: 20 m. Przedstawiona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna planowanej inwestycji

mieszkaniowej przewiduje: nadziemną intensywność zabudowy: 0,91; powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40,3%; maksymalną wysokość zabudowy: 18,85m. W związku z powyższym należy stwierdzić, że planowana inwestycja pozostaje w zgodności z zapisami Studium.

Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa spełnia wymogi określone w art. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dotyczącym standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych:

- 1) teren inwestycji ma zapewniony:
 - bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
 - dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - dostęp do sieci elektroenergetycznej;
- 2) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:
 - w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego,
 - w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (12 uczniów dla planowanej liczby mieszkańców: 170, tj. powierzchnia użytkowa mieszkań/28 m²);
- 3) inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² (tj. 680 m²), zlokalizowanych w odległości nie większej niż 1500 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej wyniesie więcej niż 25% (ok. 40,3%) powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji;
- 5) liczba miejsc postojowych wyniesie 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji, tj. 135 miejsc postojowych;
- 6) budynek objęty inwestycją mieszkaniową nie będą wyższe niż 6 kondygnacji nadziemnych.

Przedmiotowa uchwała zawiera elementy określone w art. 8 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji

towarzyszących lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Stosownie do art. 8 ust. 2 ww. ustawy uchwała o ustaleniu lokalizacji podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Zgodnie z art. 8 ust. 3 tej ustawy, uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.