

Uchwała Nr XXXIX/804/2026

Rady Miasta Rzeszowa

z dnia 24 marca 2026 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1, ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.)

Rada Miasta Rzeszowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Ustala się na rzecz wnioskodawcy Spółdzielni Mieszkaniowej „PROJEKTANT” z siedzibą w Rzeszowie przy ul. Słonecznej 2, lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej pod nazwą: **„Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z garażem podziemnym, murami oporowymi oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działkach nr 1080/2, 1085/2, 1079/2, 1084/5, 1082/4 obr. 215 położonych przy ul. Iwonickiej w Rzeszowie”**.

§ 2.

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

§ 3.

Określa się minimalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 2 800 m² i maksymalną łączną powierzchnię użytkową mieszkań – 3 100 m².

§ 4.

Określa się minimalną liczbę mieszkań – 59 i maksymalną liczbę mieszkań – 63.

§ 5.

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

§ 6.

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

- 1) budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym na działkach nr 1080/2, 1085/2, 1079/2, 1084/5, 1082/4 obr. 215;
- 2) zmianie ukształtowania terenu, w tym budowie murów oporowych, wynikającej z posadowienia budynków na działkach nr 1080/2, 1085/2, 1079/2, 1084/5, 1082/4 obr. 215;
- 3) budowie niezbędnej infrastruktury naziemnej takiej jak: drogi wewnętrzne wraz z dojazdami, plac zabaw, śmietniki oraz elementy małej architektury, na działkach nr 1080/2, 1085/2, 1079/2, 1084/5, 1082/4 obr. 215;
- 4) budowie 39 miejsc parkingowych na działkach nr 1085/2, 1079/2 obr. 215;
- 5) rozbiórce pozostałości obiektu gospodarczego na działce nr 1080/2 obr. 215;
- 6) budowie zjazdu z ulicy Iwonickiej na działce nr 1085/1 obr. 215 na drogę wewnętrzną inwestycji na działce nr 1085/2 obr. 215;
- 7) budowie niezbędnego uzbrojenia terenu:
 - a) woda – zgodnie z warunkami właściwego gestora sieci na rozbudowę sieci wodociągowej wraz z przyłączami na działkach nr 1080/2, 1085/2, 1079/2, 1080/1, 1075/8, 1075/9, 1753 obr. 215 (*Warunki Techniczne z dn. 08.05.2024r., nr: TT-401/1023/2024*);
 - b) kanalizacja sanitarna – zgodnie z warunkami właściwego gestora sieci. Budowa przyłączy kanalizacji sanitarnej na działkach nr 1085/2, 1079/2 obr. 215 (*Warunki Techniczne z dn. 08.05.2024r., nr: TT-401/1024/2024 oraz nr: TT-401/1025/2024*);
 - c) kanalizacja deszczowa - zgodnie z warunkami właściwego gestora sieci. Przebudowa sieci oraz budowa przyłączy kanalizacji deszczowej na działkach nr 1085/2, 1079/2 obr. 215 (*Warunki Techniczne z dn. 25.03.2024r., nr: TT-401/664/2024 oraz 08.05.2024r., nr: TT-401/1026/2024*);
 - d) przyłącz elektroenergetyczny – zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci (*warunki przyłączenia budynku nr 1 do sieci 0,4kV nr 24-F1/WP/01969, z dn. 13.05.2024, warunki przyłączenia budynku nr 2 do sieci 0,4kV nr 24-*

F1/WP/01970, z dn. 13.05.2024 oraz warunki przyłączenia stacji ładowania pojazdów do sieci 0,4kV nr 24-F1/WP/01971, z dn. 13.05.2024);

- e) ciepło – brak możliwości technicznych przyłączenia do sieci ciepłowniczej dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych zgodnie z pismami z 19 kwietnia 2024r. znak: MPEC/DR/520/122/651/146/24 oraz MPEC/DR/520/123/651/146/24;
- f) sieć gazowa – w związku z brakiem możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej wykonanie przyłączenia budynków mieszkalnych wielorodzinnych do sieci gazowej (*warunki przyłączenia do sieci gazowej z dn. 15.05.2024r., znak: S009/0000072876/00001/2024/00000* oraz *znak: S009/0000072865/00001/2024/00000*).

§ 7.

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

Rozbudowę, przebudowę sieci będących w kolizji z planowaną inwestycją oraz budowę nowych sieci i przyłączy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi właściwych dysponentów tych sieci.

- 1) woda – rozbudowa sieci wodociągowej na działkach nr: 1080/2, 1085/2, 1079/2, 1080/1, 1075/8, 1075/9, 1753 obr. 215 oraz włączenie do sieci na działce 1753 obr. 215 zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci,
- 2) kanalizacja deszczowa – przebudowa kanału deszczowego oraz odprowadzenie wód opadowych do przebudowanego kanału deszczowego na działkach nr 1080/2, 1079/2 obr.215 zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci,
- 3) kanalizacja sanitarna - przyłączenie na działkach nr 1080/2, 1079/2 obr. 215 zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci.
- 4) energia elektryczna - przyłączenie zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci.
- 5) ciepło – brak możliwości technicznych przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej zgodnie z pismami z 19 kwietnia 2024r. znak: MPEC/DR/520/122/651/146/24 oraz MPEC/DR/520/123/651/146/24, wobec czego należy dokonać przyłączenia budynków mieszkalnych wielorodzinnych do sieci gazowej (*warunki przyłączenia do sieci gazowej z dn. 15.05.2024r, znak: S009/0000072876/00001/2024/00000* oraz *znak: S009/0000072865/00001/2024/00000*).

§ 8.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określa się zapotrzebowanie 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:
 - a) woda z wodociągu miejskiego – w ilości 5,0 dm³/s,
 - b) ścieki do kanalizacji miejskiej – w ilości 5,0 dm³/s,
 - c) zapotrzebowanie na energię 437 kW, z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zapotrzebowanie na energię cieplną – 460 kW, brak technicznych możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, zapotrzebowanie na energię cieplną C.O. oraz C.W.U. realizowane będzie przez kotły zasilane paliwem gazowym,
 - e) zapotrzebowanie na paliwo gazowe – do 100 m³/h, maksymalnie 22 400 m³/rok z sieci gazowej,
 - f) odprowadzanie wód opadowych – 23 dm³/s, z czego w ilości max. 10 dm³/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, dla pozostałej ilości wód zakłada się retencję z zaworem regulacyjnym,
 - g) zapotrzebowanie na miejsca postojowe - 61 mieszkań * 1,2 = min. 74 miejsca postojowe. Przewiduje się łącznie 81 miejsc postojowych (wskaźnik 1,33), w tym:
 - 39 miejsc postojowych na terenie inwestycji,
 - 42 miejsca postojowe w garażach podziemnych (2x21),
 - h) zagospodarowanie odpadów - gromadzenie odpadów w zbiornikach znajdujących się w wyznaczonych do tego miejscach, odbiór odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Miasto Rzeszów;
- 2) określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:
 - a) sposób zagospodarowania terenu:

koncepcja inwestycji mieszkaniowej zakłada budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych prostopadle do ulicy Iwonickiej, we wschodniej części terenu objętego wnioskiem, w odległości min. 5,75 m od południowej granicy terenu inwestycji, tj. min. 9,5 m od krawędzi drogi powiatowej (ul. Iwonickiej). Budynki przewiduje się jako obiekty średniowysokie, pięciokondygnacyjny i czterokondygnacyjny, o dachach płaskich, z jedną kondygnacją podziemną. Wejścia

do budynków przewidziano od strony zachodniej, komunikacja w pionie odbywać się będzie za pośrednictwem dwóch klatek schodowych oraz dwóch wind (przystosowanych do przewozu osób niepełnosprawnych) w każdym budynku. Na kondygnacjach nadziemnych każdego z budynków zrealizowane zostaną lokale mieszkalne 1, 2 oraz 3 pokojowe o powierzchni od 35 m² do 66 m². Budynki posiadać będą kondygnacje podziemne, w których zlokalizowane zostaną garaże posiadające po 21 miejsc postojowych, co daje łączną liczbę 42 miejsc postojowych w parkingach podziemnych. W części podziemnej przewidziano również piwnice lokatorskie.

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony południowej, projektowany jest tam zjazd z ulicy Iwonickiej na drogę wewnętrzną biegnącą wzdłuż budynków w kierunku północnym. Droga ta, poza obsługą miejsc parkingowych na terenie (39 miejsc parkingowych) oraz obsługą zjazdu do garaży podziemnych, pełniła będzie funkcję drogi pożarowej. Wzdłuż drogi poprowadzony zostanie chodnik stanowiący dojście do wejść do budynków oraz placu zabaw.

Pozostała część terenu inwestycji zaprojektowana została jako tereny zieleni.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu określa **załącznik Nr 2 do uchwały**.

3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

a) charakterystyczne parametry techniczne:

pow. terenu inwestycji:	6 409 m ²
pow. zabudowy (z parkingami podziemnymi):	1 750 m ² (±5%)
pow. zabudowy (budynki):	1 340 m ² (±5%)
pow. użytkowa mieszkań:	2 964 m ² (±5%)
pow. dróg i parkingów:	1 450 m ² (±5%)
pow. chodników i placów:	527 m ² (±5%)
pow. biologicznie czynna:	2 681 m ² (min. 40%)
ilość mieszkań:	61
miejsca postojowe:	81 szt.
w tym:	(wskaźnik minimalny 1,2)
- na terenie inwestycji:	39
- w garażach podziemnych:	21 mp x 2 – łącznie 42

Budynek B-I

pow. zabudowy (z parkingiem podziemnym):	875 m ² (±5%)
pow. zabudowy (budynek):	670 m ² (±5%)
pow. użytkowa mieszkań:	1 654,03 m ² (±5%)
ilość mieszkań:	34 (7 mieszkań na kond. 0 – 3, 6 mieszkań na kond. 4)
ilość klatek schodowych:	2
wysokość budynku:	do 18,00 m
Wymiary głównej bryły:	44,5 x 12,5 m (±5%)
dach:	płaski
liczba kondygnacji nadziemnych	do 5
liczba kondygnacji podziemnych	1

Budynek B-II

pow. zabudowy (z parkingiem podziemnym):	875 m ² (±5%)
pow. zabudowy (budynek):	670 m ² (±5%)
pow. użytkowa mieszkań:	1 310,29 m ² (±5%)
ilość mieszkań:	34 (7 mieszkań na kond. 0 – 2, 6 mieszkań na kond. 3)
ilość klatek schodowych:	2
wysokość budynku:	do 18, 00 m
Wymiary głównej bryły:	44,5 x 12,5 m (±5%)
dach:	płaski
liczba kondygnacji nadziemnych	do 4
liczba kondygnacji podziemnych	1

b) dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku (Dz.U z 2019 poz.1839) inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca pod nazwą: „Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z garażem podziemnym, murami oporowymi oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działkach nr 1080/2, 1085/2, 1079/2, 1084/5, 1082/4 obr. 215 położonych przy ul. Iwonickiej w Rzeszowie” nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko, wobec czego brak jest potrzeby przeprowadzenia postępowania dotyczącego środowiskowych uwarunkowań.

§ 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) 1080/2 obr. 215 – KW RZ1Z/00070765/7,
- b) 1085/2 obr. 215 – KW RZ1Z/00266627/9,
- c) 1079/2 obr. 215 – KW RZ1Z/00054694/0,
- d) 1084/5 obr. 215 – KW RZ1Z/00162193/8,
- e) 1082/4 obr. 215 – KW RZ1Z/00162193/8.

2) dla inwestycji towarzyszących na działkach nr:

- a) 1080/1 obr. 215 – KW RZ1Z/00080757/1,
- b) 1075/8 obr. 215 – KW RZ1Z/00080757/1,
- c) 1075/9 obr. 215 – KW RZ1Z/00145791/5,
- d) 1753 obr. 215 – KW RZ1Z/00168646/1,
- e) 1085/1 obr. 215 – KW RZ1Z/00080757/1.

§ 10.

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:

- 1) 1753 obr. 215 – KW RZ1Z/00168646/1.

§ 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) 1080/1 obr. 215 – KW RZ1Z/00080757/1,

- 2) 1075/8 obr. 215 – KW RZ1Z/00080757/1,
- 3) 1075/9 obr. 215 – KW RZ1Z/00182921/7,
- 4) 1085/1 obr. 215 – KW RZ1Z/00080757/1.

§ 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

UZASADNIENIE

Do uchwały Nr XXXIX/804/2026 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 marca 2026r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ulicy Iwonickiej w Rzeszowie.

Podstawę prawną przedmiotowej uchwały Rady Miasta Rzeszowa stanowi art. 7 ust. 1, ust. 4 i art. 8 ust. 1, ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 – Spółdzielnia Mieszkaniowa „PROJEKTANT”, 35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2 – wystąpił z wnioskiem dnia 19 grudnia 2025 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 złożenia wniosku przez inwestora organ architektoniczno-budowlany wystąpił o wydanie opinii do stosownych organów i uzyskał od pięciu organów opinię pozytywną, zaś pozostałe organy nie zajęły stanowiska w stosownym terminie (zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

Wyżej wymieniona inwestycja mieszkaniowa uzyskała opinie i uzgodnienia:

- 1) organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych w odniesieniu do gruntów rolnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) – pismo Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa znak: AR-P.6730.4291.2025.MJ15 z 2026-01-26;
- 2) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Krośnie – w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych – nieprzekazanie opinii w terminie 21 dni od otrzymania powiadomienia

uznaje się za brak zastrzeżeń (art. 7 ust. 13 *ustawy*);

- 3) właściwego dla proponowanej lokalizacji inwestycji organu prowadzącego kataster nieruchomości – w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu – pismo Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa Oddział Obsługi Narad Koordynacyjnych znak: AR-P.6730.4291.2025.MJ15 z dnia 2026-01-26;
- 4) 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*);
- 5) Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Rzeszowie - 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 2025 r. poz. 647) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – pismo znak: WZ.5268.2.2026.PR.1 z dnia 2026-01-26;
- 6) 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*);
- 7) 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-VIII.760.1.2026.JM, KW.4122.2026 z dnia 2026-02-06;
- 8) Właściwego zarządcy drogi (Miejski Zarząd 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 – nieprzekazanie opinii w terminie 21 dni od otrzymania powiadomienia uznaje się za brak zastrzeżeń (art. 7 ust. 13 *ustawy*);
- 9) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Rzeszowie – uchwała MKUA w Rzeszowie z dnia 2026-01-22.

Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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 nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (w związku z art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – Dz.U.2023.1688). 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. Teren objęty wnioskiem oznaczony jest w Studium jako *obszary mieszkaniowe* (B.M.3). Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 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: 0,76; powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 41,8%; maksymalną wysokość zabudowy: 18 m, co pozwala stwierdzić brak sprzeczności z zapisami Studium. Ewentualne odchylenia od powyższych parametrów, dopuszczone przez tolerancje określone w uchwale, nie spowodują przekroczenia wartości określonych w Studium. Ponadto wnioskowana inwestycja jest zgodna z kierunkami zmian w zakresie zabudowy w obszarach mieszkaniowych, określonymi w rozdziale III.2.1.2. *Studium*, w szczególności: nie stanowi dogęszczania osiedli zabudową mieszkaniową kosztem przestrzeni publicznych, w tym terenów zieleni urządzonej; jest spójna z konsekwentnie realizowanym układem urbanistycznym osiedla zabudowy wielorodzinnej; dąży do harmonijnego kształtowania zabudowy w oparciu o poszanowanie sąsiedztwa oraz zasad kompozycji urbanistycznej.

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, w szczególności:

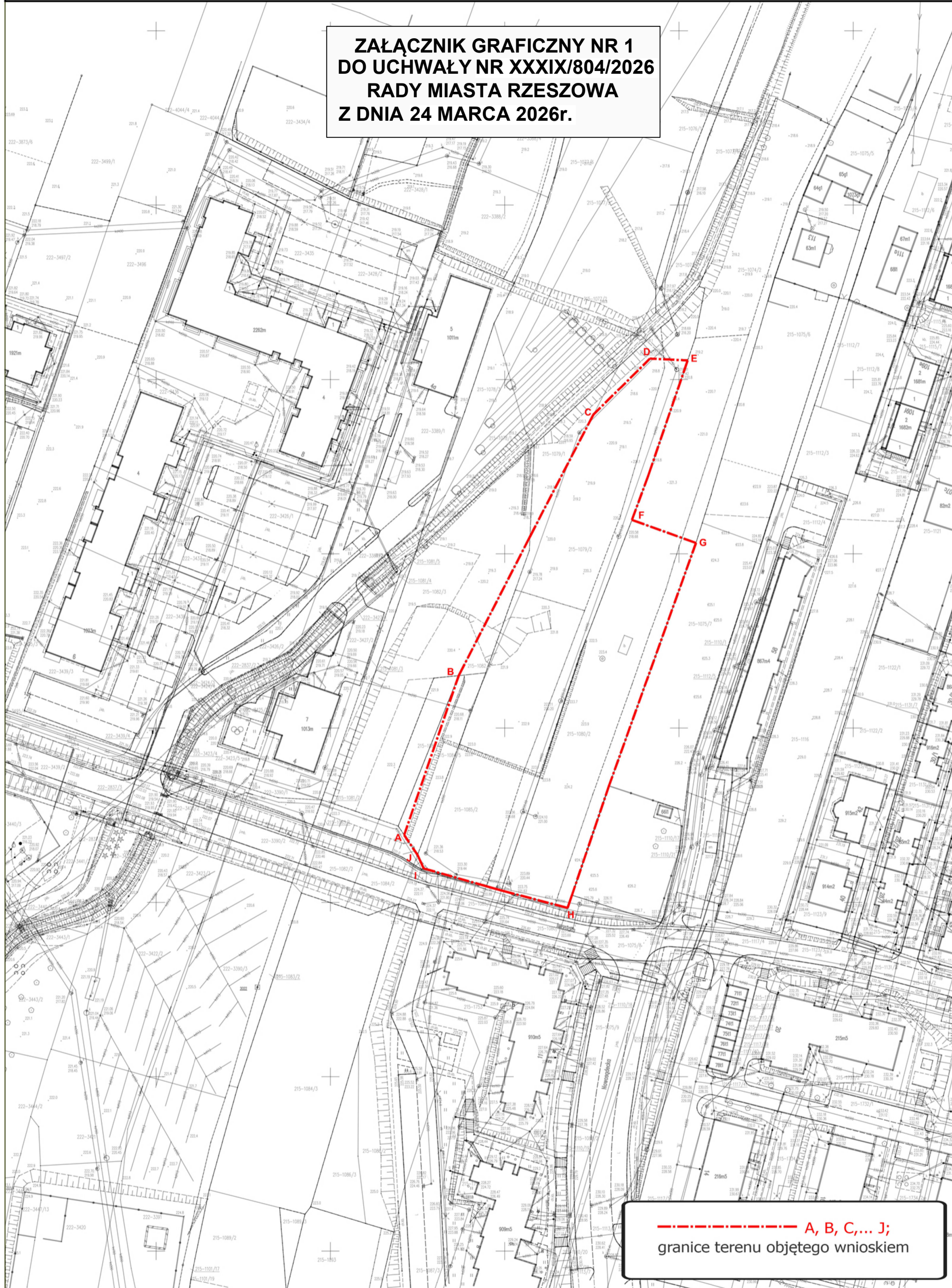
- 1) teren inwestycji ma zapewniony:
 - bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
 - dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - dostęp do sieci elektroenergetycznej;
- 2) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:
 - w odległości nie większej niż 500 m (ok. 400 m) od przystanku komunikacyjnego,
 - w odległości nie większej niż 1500 m (ok. 900 m trasą pieszą, ok. 1200 m trasą samochodową) od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (8 uczniów dla planowanej liczby mieszkańców: 106, 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. 424 m²), zlokalizowanych w odległości nie większej niż 1500 m:
 - park przy ul. Odrzykońskiej (odległość ok. 150 m, pow. ok. 50 000 m²),
 - park miejski przy ul. Wołyńskiej (odległość ok. 850 m, pow. ok. 9 000 m²),
 - park Błogosławionej Karoliny Kózki (odległość ok. 1100 m, pow. ok. 5 000 m²);
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej wyniesie więcej niż 25% (ok. 40%) 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 więcej niż 1,2-krotność (ok. 1,33) liczby mieszkań przewidzianej do realizacji;
- 6) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie będą wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Przedmiotowa uchwała zawiera elementy określone przepisami 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.

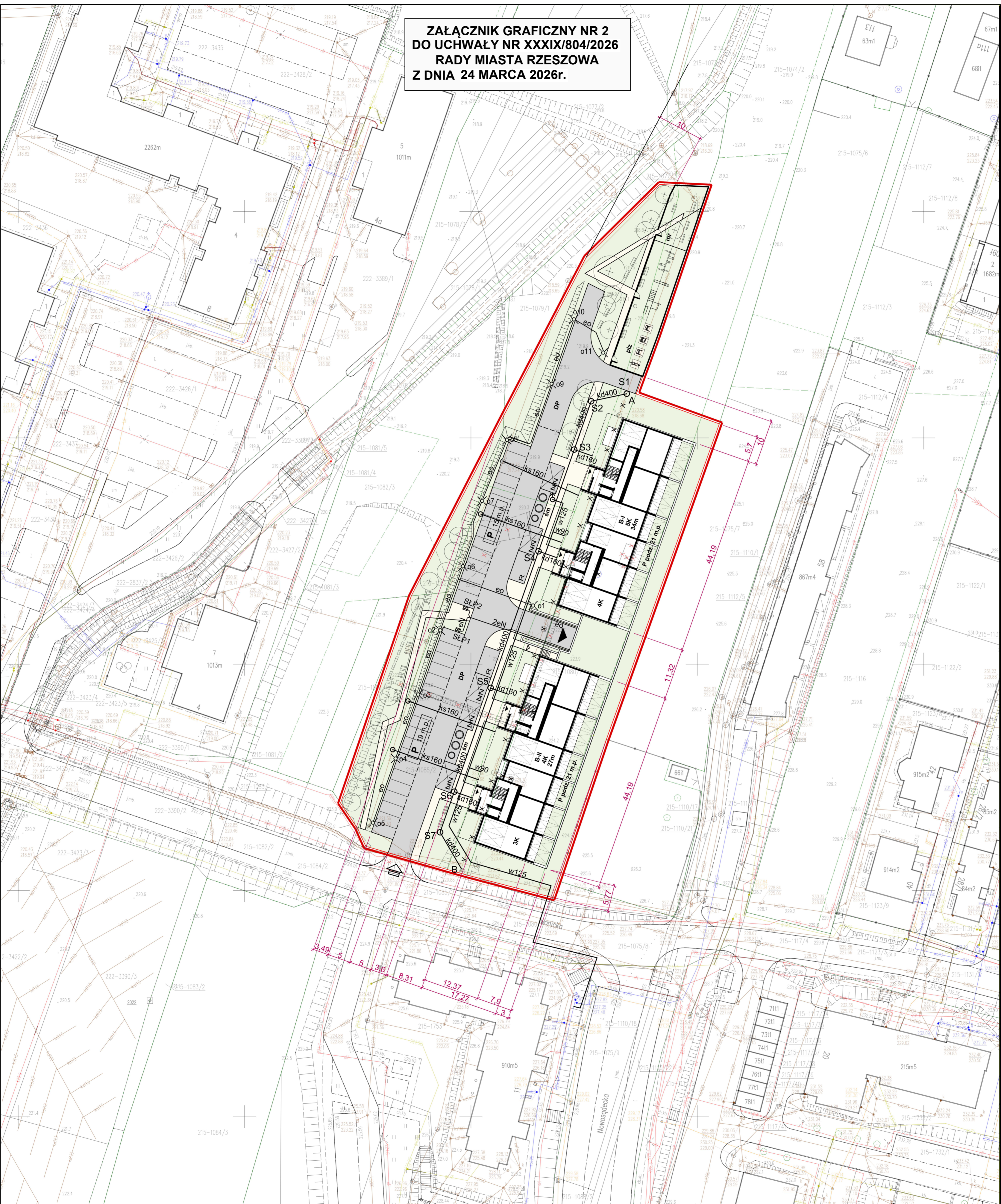
**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIX/804/2026
RADY MIASTA RZESZÓWA
Z DNIA 24 MARCA 2026r.**



**----- A, B, C,... J;
granice terenu objętego wnioskiem**

**DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE Z GARAŻEM PODZIEMNYM,
MURAMI OPOROWYMI ORAZ NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI**

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIX/804/2026
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 24 MARCA 2026r.**



LEGENDA	
	GRANICA INWESTYCJI
	GRANICA DZIAŁKI BUDOWLANEJ
	PROJEKTOWANY JAZDZ DROGI PUBLICZNEJ
	PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE
	PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE
	PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE DLA POJAZDÓW Z KTÓRYCH KORZYSTAJĄ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE
	PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE DLA ROWERÓW
	PROJEKTOWANE MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW
	PROJEKTOWANY PLAC ZABAW
	PROJEKTOWANE MIEJSCA REKREACYJNE
	PROJEKTOWANE WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
	PROJEKTOWANY WJAZD DO GARAZU PODZIEMNEGO
	PROJEKTOWANA ZIELEŃ
	PROJEKTOWANE TERENY UTWARDZONE, CHODNIKI
	PROJEKTOWANA DROGA WEWNĘTRZNA, PARKINGI
	PROJEKTOWANE SKARPY
	LIKWIDOWANE SKARPY
	ROZBÍORKA POZOSTAŁOŚCI OBIEKTU GOSPODARCZEGO
	PROJEKTOWANA PRZEBUDOWA SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ NA ODC. A-B Z RUR PVC SN8 lite ϕ 400mm
	PROJEKTOWANA STUJNA KANALIZACJI DESZCZOWEJ betonowa ϕ 200mm
	PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZA KANALIZACJI DESZCZOWEJ Z RUR PVC SN8 lite ϕ 160mm
	ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ PRZEZNACZONA DO LIKWIDACJI
	PROJEKTOWANA ROZBUDOWA SIECI WODOCIĄGOWEJ PE SDR 17 ϕ 125mm
	PROJEKTOWANY PRZYŁĄCZ WODOCIĄGOWY PE SDR 17 ϕ 90mm
	PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZA KANALIZACJI SANITARNEJ Z RUR PVC SN8 lite ϕ 160mm
	PROJEKTOWANY PRZYŁĄCZ KABLOWY OŚWIETLENOWY
	PROJEKTOWANE OŚWIETLENIE PARKOWE H=5m
	PROJ. STACJA ŁADOWNIA POJAZDÓW
	PROJEKTOWANY PRZYŁĄCZ KABLOWY eN DO SŁP

PARAMETRY INWESTYCJI:

powierzchnia działki - 6409 m²

budynki mieszkalne wielorodzinne:

- ilość kondygnacji:
 - budynek I - 5/4,
 - budynek II - 4/3
- ilość mieszkań - 61 (34 + 27),
- powierzchnia użytkowa mieszkań - ok. 2964m² w tym:
 - budynek I - 1654m²,
 - budynek II - 1310m²
- powierzchnia zabudowy - ok. 1750m²
- powierzchnia dróg i parkingów - ok. 1450m²
- powierzchnia chodników i placów - ok. 527m²
- powierzchnia terenów zielonych - ok. 2681m²
- 4,8% powierzchni terenu inwestycji

miejsc parkingowe - 81 szt. (1,3 mp/mieszkanie)

w tym:

- w garażach podziemnych - 42 szt. (2x21 szt.)
- na terenie inwestycji - 39 szt.

FAZA	KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
INWESTOR	Spółdzielnia Mieszkaniowa "PROJEKTANT" Rzeszów, ul. Słoneczna 2
INWESTYCJA	DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE Z GARAZEM PODZIEMNYM, MURAMI OPOROWYMI ORAZ NIEZBĘDNYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI na działkach nr 1080/2, 1085/2, 1079/2, 1084/5, 1082/4 obr. 215 przy ul. IWONICKIEJ w RZESZOWIE
ADRES INWESTYCJI	RZESZÓW, UL. IWONICKA
CZĘŚĆ	KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	PRACOWNIA PROJEKTOWA ZK ARCHITEKCI S.C. UL. PODPROMIE 11, 35-051 RZESZÓW, tel/fax. 17 8522220, e-mail: zk.architekci@gmail.com
	ARCHITEKTURA
PROJEKTOWAŁ	arch. KRZYSZTOF ZAWADZKI RZ/A-06/08 arch. ŁUKASZ KAWA
TYTUŁ RYSUNKU	KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DATA	GRUDZIEŃ 2025
SKALA	1:500
NR RYSUNKU	Z.01