

Uchwała Nr LX/1263/2022

Rady Miasta Rzeszowa

z dnia 4 marca 2022 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy Alei Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538)

Rada Miasta Rzeszowa uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących pod nazwą: „budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z lokalami usługowymi, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działkach nr 421/3 i 422/3 obr. 218 Wilkowyja wraz z przebudową istniejącego zjazdu z publicznej drogi krajowej nr 97 al. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego w Rzeszowie do działki 690/5 na działkach 407, 446/2, 444/1, 445/1, 421/2, 422/2, 474/3, 478/1, 479/2, 489/1, 477/7, 690/4, obr. 218 Wilkowyja oraz ciągu pieszego ogólnodostępnego na działkach nr 445/2, 444/2, 690/5 w Rzeszowie”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Andrzej Dec

UZASADNIENIE

Do uchwały Nr LX/1263/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 marca 2022 r.
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej
w Rzeszowie przy Alei Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego.

Podstawę prawną przedmiotowej uchwały Rady Miasta Rzeszowa stanowi art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.).

W związku z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji mieszkaniowej, na działkach położonych w Rzeszowie przy al. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego, po sprawdzeniu jego kompletności zgodnie z art. 7 – 9 ustawy, Prezydent Miasta Rzeszowa kolejno:

- 1) Poinformował przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Rzeszowa (z dnia 10 grudnia 2021 r.) o wszczęciu wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, określając formę, miejsce i termin składania uwag, wynoszący zgodnie z ustawą 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie BIP, tj. do 31 grudnia 2021 r. ;
- 2) Zawiadomił na piśmie (znak: AR.6730.63.31.2021.JB63 z dnia 13 grudnia 2021 r.), instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania, o wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, określając termin do przedstawienia stanowiska wynoszący zgodnie z ustawą 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia;
- 3) Pismem z dnia 7 stycznia 2021 r., 10 stycznia 2022 r., 17 stycznia 2022 r., 19 stycznia 2022 r., 20 stycznia 2022 r., 24 stycznia 2022 r., 25 stycznia 2022 r., przekazał wnioskodawcy o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, uzyskane opinie i uzgodnienia uprawnionych organów tj.
 - a) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - opinia negatywna protokół z dnia 19 stycznia 2022 r. i uchwała z dnia 19 stycznia 2022 r.
 - b) Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie - w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych – brak opinii.
 - c) Wydziału Geodezji – w odniesieniu do gruntów rolnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) opinia pozytywna z dnia 12 stycznia 2022 r. znak: GE-E.6622.1201.2021.
 - d) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych – opinia pozytywna z dnia 19 stycznia 2022 r. znak: RZ.RPI.434.4.2022.EK.
 - e) Wydziału Geodezji Oddziału Uzgadniania Dokumentacji Projektowych – w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu – pismo z dnia 30 grudnia 2021 r. GE-K.6630.85.2021.K.
 - f) 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 z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, z późn. zm.) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - pismo z dnia 5 stycznia 2022 r. znak: WZ.5560.47-1.2021.

- g) Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego – opinia pozytywna z dnia 17 stycznia 2022 r. znak: SNZ.9020.18.1.2022.ASZ.
- h) Nadleśnictwo Strzyżów w odniesieniu do gruntów leśnych – opinia pozytywna z dnia 5 stycznia 2022 r. znak: ZG.224.33.2021.

Wykaz uzgodnień wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej:

- a) MZD - zarządca drogi - 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 z dnia 19 stycznia 2022 r. znak: TD.411.2.2021.MR L.dz. 21990.

Planowana inwestycja uzyskała negatywną opinię miejskiej komisji urbanistyczno – architektonicznej z dnia 27 stycznia 2022 r., komisji gospodarki komunalnej z dnia 17 lutego 2022 r., gospodarki inwestycji z dnia 18 lutego 2022 r.

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. Projekt uchwały został przedstawiony po stwierdzeniu, że spełnione zostały wszystkie wymogi określone w ustawie oraz po przeprowadzeniu procedury opisanej w art. 7 ust. 10-16 w/w ustawy, mimo negatywnych opinii komisji. Konsekwencją przygotowania uchwały było przedstawienie jej w dniu 22 lutego 2022 r. na sesji Rady Miasta Rzeszowa, na której większością głosów została ona odrzucona. W związku z powyższym, że pomimo spełnienia warunków określonych w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz.U. 2021 r. poz. 1538.), zasadniczą i najważniejszą przesłanką do odrzucenia wniosku był fakt nie zachowaniu ładu przestrzennego, realizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na: „budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z lokalami usługowymi, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, ciągu pieszo jezdni ogólnodostępnego wraz z przebudową istniejącego zjazdu z publicznej drogi krajowej nr 97” na działkach nr 421/3, 422/3, 407, 446/2, 444/1, 445/1, 421/2, 422/2, 474/3, 478/1, 479/2, 489/1, 477/7, 690/4, 445/2, 444/2, 690/5 obr. 218 Wilkowyja, przy Alei Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego w Rzeszowie”. Planowana inwestycja może zaburzyć ład przestrzenny, ponieważ działki na których jest planowana nie będą sąsiadowały z żadną inną o podobnej zabudowie i znaczącej wysokości, której w sąsiedztwie nie ma. Jednocześnie Rada Miasta Rzeszowa zwraca uwagę, że w obecnie opracowywanym Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa będzie wnioskowała o przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zielen publiczną. Dobre funkcjonowanie systemu przyrodniczego miasta, konieczność zwiększenia stref rekreacyjnych i wypoczynku, a także ład architektoniczno-przestrzenny są równie istotnymi kwestiami, jak zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

Mając na względzie powyższe, Rada Miasta Rzeszowa postanawia odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.