

DECYZJA

Działając na podstawie:

- art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą OOS,
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691),
- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie i § 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.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30 stycznia 2025 r. Pana Artura Burtana, Pani Urszuli Burtan, Pana Jacka Mossonia, Pani Sabiny Bilińskiej, Pana Artura Bilińskiego oraz ANMAR Sp. z o.o., ul. Załęska 98, 35 - 322 Rzeszów, reprezentowanych przez pełnomocnika – Pana Olgierda Skolimowskiego,

orzekam

- I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: **„Budowa 90 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz ciągów pieszo-jezdných wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej w Rzeszowie, przy ul. Załęskiej, na działkach ewid. nr 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187 i 188 o łącznej powierzchni 3,2405 ha, (obręb: 0220 Rzeszów – Załęże)”**.
- II. Określam istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:
 - 1) realizacja zadania prowadzona będzie wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6:00-22:00,
 - 2) zaplecze budowy zlokalizowane zostanie poza ciekami Stary Wisłok. Ponadto zaplecze budowy oraz bazy techniczne, bazy materiałowe, place postojowe maszyn budowlanych i środków transportu, a także miejsca magazynowania odpadów, zlokalizowane będą w oddaleniu od koryt cieków naturalnych, poza terenami zadrzewionymi, miejscami podmokłymi i miejscami, na których w okresie wiosennym stagnują wody roztopowe. Teren, na którym zlokalizowane będzie zaplecze budowy, miejsca magazynowania odpadów, materiałów budowlanych, itp. zostanie uszczelniony w taki sposób, aby uniemożliwić przedostanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo - wodnego,

- 3) rozpoczęcie prac ziemnych, w tym zdjęcie wierzchniej warstwy gleby (humusu) wraz z roślinnością oraz ewentualna wycinka drzew i krzewów na potrzeby realizacji planowanej inwestycji przeprowadzone zostanie poza okresem wzmożonej aktywności fauny, w tym poza głównym okresem lęgowym ptaków, tj. poza 1 marca – 31 sierpnia. W przypadku konieczności wykonywania ww. prac w tym okresie, prace zostaną poprzedzone kontrolą przyrodnika pod kątem występowania chronionych gatunków zwierząt w okresie 1-3 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia prac. W razie stwierdzenia występowania chronionych gatunków, prace zostaną wstrzymane do momentu opuszczenia danego terenu przez te zwierzęta (np. do zakończenia lęgów, wyprowadzenia młodych) lub do momentu uzyskania stosownych zezwoleń na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków,
- 4) drzewa i krzewy niepodlegające wycince, zlokalizowane w sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia, w pobliżu których prowadzone będą prace ziemne, zabezpieczone zostaną przed uszkodzeniami mechanicznymi,
- 5) zdjęty w czasie prowadzenia prac ziemnych humus gromadzony będzie osobno i na czas prowadzenia prac zostanie zabezpieczony przed zanieczyszczeniami oraz wykorzystany do zagospodarowania terenów zielonych,
- 6) powstające na placu budowy ewentualne wykopy, zagłębienia terenu oraz tym podobne obiekty niezasypane/niezagospodarowane w danym dniu roboczym, mogące stanowić pułapkę dla drobnych i średnich zwierząt, zostaną odpowiednio zabezpieczone, np. poprzez wyгородzenie (tzw. tymczasowymi ogrodzeniami herpetologicznymi, które po zakończeniu prac ziemnych zostaną zdemontowane) lub szczelnie przykryte po każdym zakończonym dniu pracy. Codziennie rano, przed rozpoczęciem robót, a następnie bezpośrednio przed zasypaniem wykopów i zagłębień terenowych powstałych w trakcie prac, będą one sprawdzane, czy nie zostały w nich uwięzione zwierzęta. W przypadku stwierdzenia obecności zwierząt zostaną one odłowione i przeniesione poza teren realizacji przedsięwzięcia w odpowiednie danemu gatunkowi siedlisko,
- 7) mając na uwadze prowadzenie prac w pobliżu cieku Stary Wisłok stanowiącego z dużym prawdopodobieństwem siedlisko płazów podjęte zostaną odpowiednie działania poprzez ogrodzenie terenu robót od strony sąsiadującej z ich siedliskami (zwłaszcza w okresie migracji wiosennych i jesiennych). Lokalizacja i sposób wykonania ogrodzenia herpetologicznego uzgodnione zostanie z uprawnionym herpetologiem. Zaleca się ogrodzenie utrzymywane w szczelności z gruntem i w miejscach połączeń, o maksymalnej szerokości oczek wynoszącej 5 mm, o wysokości nadziemnej wynoszącej nie mniej niż 50 cm, wkopane w grunt na głębokość nie mniejszą niż 15 cm. Górna krawędź powinna być odgięta na zewnątrz tworząc daszek o długości 10 cm bez ostrych zakończeń, a skrajne odcinki wyprofilowane w kształt litery U,
- 8) w ramach nasadzeń roślinności zaleca się wykorzystywanie rodzimych gatunków roślin, niedopuszczalne będzie wprowadzanie gatunków inwazyjnych,
- 9) po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia usunięte zostaną wszelkie pozostałe po budowie zanieczyszczenia i niewykorzystane materiały, a następnie cały teren zostanie uporządkowany. Tereny sąsiadujące z inwestycją, których powierzchnia zostanie zmieniona będą przywrócone do stanu sprzed realizacji zamierzenia (zostaną również usunięte zanieczyszczenia i niewykorzystane materiały np. zawleczone przez wiatr),
- 10) poziom mocy akustycznej dla pojedynczej jednostki pompy ciepła nie będzie przekraczał wartości 60 dB(A).

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 30 stycznia 2025 r. Pan Artur Burtan, Pani Urszula Burtan, Pan Jacek Mossoń, Pani Sabina Bilińska, Pan Artur Biliński oraz ANMAR Sp. z o.o., ul. Załęska 98, 35 - 322 Rzeszów, reprezentowani przez pełnomocnika – Pana Olgierda Skolimowskiego, zwrócili się o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: **„Budowa 90 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz ciągów pieszo-jezdných wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej w Rzeszowie, przy ul. Załęskiej, na działkach ewid. nr 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187 i 188 o łącznej powierzchni 3,2405 ha, (obręb: 0220 Rzeszów – Załęże)”**.

Po dokonaniu weryfikacji formalnej wniosku, pismem z dnia 11 lutego 2025 r. Prezydent Miasta Rzeszowa poinformował o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Liczba stron postępowania w prowadzonej sprawie przekracza 10, stąd też zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy OOS, do zawiadomienia stron innych niż podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia zastosowano przepisy art. 49 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego.

Stosowna informacja o przedmiotowym wniosku umieszczona została w publicznie dostępnym wykazie danych o środowisku zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rzeszowa – 74/2025. W okresie udostępniania wniosku nie zostały wniesione żadne uwagi i zastrzeżenia.

Do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dołączono kartę informacyjną przedsięwzięcia, wymienioną w art. 62a ustawy OOS. Po dokonaniu weryfikacji merytorycznej przedłożonej dokumentacji stwierdzono, że w sposób dostateczny przedstawiono w niej zagadnienia istotne z punktu widzenia ochrony środowiska pozwalające ocenić skalę możliwych oddziaływań planowanej inwestycji na środowisko.

Do wniosku o wydanie niniejszej decyzji dołączono również mapę, o której mowa w art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy OOS, na której przedstawiony został teren realizacji przedsięwzięcia oraz obszar jego oddziaływania. Działki, na których realizowana będzie analizowana inwestycja o nr. ew.: 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187 i 188 położone w obrębie 220 Rzeszów – Załęże, zgodnie z pismem Kierownika Oddziału Postępowania Administracyjnych w Wydziale Architektury Urzędu Miasta Rzeszowa z dnia 12 lutego 2025 r. zlokalizowane są na terenie, na którym brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego nie ma możliwości oceny zgodności lokalizacji przedmiotowej inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy OOS, realizacja planowanego:

- 1) przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 2) przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- jest dopuszczalna wyłącznie po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Rozpatrywana inwestycja, zgodnie z rozporządzeniem 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.) tj.:

- § 3 ust. 1 pkt 55 o treści: *„zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:*

- a) *objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:*

- 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,
- b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
 - 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
 - 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”,
- § 3 ust. 1 pkt 58 o treści: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:
 - a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
 - b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”,

zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i w związku z tym podlega procedurze przewidzianej w dziale V ustawy OÖŚ.

Na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy OÖŚ, organ prowadzący postępowanie pismami z dnia 14 lutego 2025 r., znak: KŚ-K-O.6220.11.2025.RKU wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o opinie w przedmiocie stwierdzenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Po dokonaniu analizy przedłożonej dokumentacji, wyżej wymienione organy opiniujące tj. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie (w piśmie z dnia 27 lutego 2025 r., znak: PSNZ.9022.5.21.2025) i Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie (w piśmie z dnia 14 marca 2025 r., znak: WOOŚ.4220.18.6.2025.KW.4) oraz Dyrektor Zarządu Zlewni w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (w piśmie z dnia 28 marca 2025 r., znak: RK.ZZŚ.4901.28.2025.KŚ) wezwały do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W związku z powyższym, w dniu 28 października 2025 r. pełnomocnik Inwestora przedłożył uzupełnienie dokumentacji uwzględniające zagadnienia wskazane w wezwaniach Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Pismem z dnia 5 listopada 2025 r., znak: KŚ-K-O.6220.11.2025.RKU uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia przekazane zostało do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie (do pozostałych dwóch organów opiniujących wskazana powyżej dokumentacja została przekazana bezpośrednio przez pełnomocnika Inwestora).

Na podstawie analizy przedłożonej dokumentacji, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie (w opinii z dnia 7 listopada 2025 r., znak: PSNZ.9022.5.21.2025.JW) i Dyrektor Zarządu Zlewni w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (w opinii 25 listopada 2025 r., znak: RK.ZZŚ.4901.28.2025.KŚ) stwierdzili, iż dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie istotne warunki korzystania ze środowiska na etapie jego realizacji. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie w piśmie z dnia 18 grudnia 2025 r., znak: WOOŚ.4220.18.6.2025.BM.11 wezwał do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Mając na względzie powyższe, w dniu 23 grudnia 2025 r. pełnomocnik Inwestora przedłożył uzupełnienie dokumentacji uwzględniające zagadnienia wskazane w wezwaniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie. Pismem z dnia 30 grudnia 2025 r., znak: KŚ-K-O.6220.11.2025.RKU uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia przekazane zostało do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie i Dyrektora Zarządu Zlewni w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie uzupełnienie dokumentacji przekazane zostało bezpośrednio przez pełnomocnika Inwestora).

Po dokonaniu analizy przedłożonej dokumentacji, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie w opinii z dnia 8 stycznia 2026 r., znak: PSNZ.9022.5.143.2025.JW stwierdził, iż dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie istotny warunek korzystania ze środowiska na etapie jego realizacji. Dyrektor Zarządu Zlewni w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w piśmie z dnia 8 stycznia 2026 r., znak: RK.ZZŚ.4901.28.2026.KŚ podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii z dnia 25 listopada 2025 r., znak: RK.ZZŚ.4901.28.2025.KŚ.

W dniu 7 stycznia 2026 r. pełnomocnik Inwestora przedłożył korektę uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia wynikającego z wezwania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie. W związku z tym, pismem z dnia 14 stycznia 2026 r., znak: KŚ-K-O.6220.11.2025.RKU powyższy dokument przekazany został do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie i Dyrektora Zarządu Zlewni w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie korekta uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia została przekazana bezpośrednio przez pełnomocnika Inwestora).

Mając na względzie powyższe, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie (w opinii z dnia 12 stycznia 2026 r., znak: WOOŚ.4220.18.6.2025.BM.14) i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie (w opinii z dnia 20 stycznia 2026 r., znak: PSNZ.9022.5.4.2026.JW) stwierdzili, iż dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie istotne warunki korzystania ze środowiska na etapie jego realizacji i eksploatacji. Dyrektor Zarządu Zlewni w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w piśmie z dnia 23 stycznia 2026 r., znak: RK.ZZŚ.4901.28.2026.KŚ podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii z dnia 25 listopada 2025 r., znak: RK.ZZŚ.4901.28.2025.KŚ.

Po przeanalizowaniu ww. opinii, w tym warunków wskazanych przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, a także po przeprowadzeniu własnej oceny przedmiotowej inwestycji, uwzględniając łącznie kryteria, o których mowa w art. 63 ust. 1

ustawy OOS wraz z analizą możliwych oddziaływań inwestycji na środowisko organ stwierdził, co następuje.

1. Skala i lokalizacja zamierzenia nie spowodują negatywnego oddziaływania na środowisko i jednocześnie zachowana zostanie zasada zrównoważonego rozwoju miasta. W ramach rozpatrywanego przedsięwzięcia planowana jest budowa 90 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie szeregowej oraz ciągów pieszych i dróg wewnętrznych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w Rzeszowie przy ul. Załęskiej na działkach nr ew. 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187 i 188 położonych w obrębie 220 Rzeszów - Załęże. Łączna powierzchnia działek objętych zakresem wniosku wynosi 3,2405 ha. Powierzchnia zabudowy projektowanych budynków wynosić będzie ok. 9 450 m², natomiast powierzchnia terenu utwardzonego, w tym ciągów pieszych, dróg wewnętrznych i miejsc postojowych itp. wynosić będzie ok. 12 600 m². Pozostała powierzchnia wynosząca ok. 10 355 m² stanowić będzie teren biologicznie czynny. Dojazd do terenu inwestycji odbywać się będzie z ul. Załęskiej – przez działki nr ew. 166/4 i 180/1 w obrębie 220 Rzeszów – Załęże, a następnie przez działkę nr ew. 180/2 w obrębie 220 Rzeszów – Załęże, która znajduje się na terenie planowanej inwestycji. Komunikacja na terenie analizowanego zamierzenia odbywać się będzie za pomocą ciągów pieszych i dróg wewnętrznych. Na terenie inwestycji planowane jest wykonanie 360 miejsc postojowych (do każdego budynku przynależeć będą cztery miejsca tj. po dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny).
2. W przedłożonej dokumentacji wynika, że analizowane zamierzenie realizowane będzie w kilku etapach, przy czym poszczególne etapy realizowane będą w innych przedziałach czasowych, dzięki czemu nie będzie dochodziło do kumulacji oddziaływań wywołanych planowanymi pracami budowlanymi. W chwili obecnej analizowany teren jest niezabudowany, a w jego sąsiedztwie znajdują się grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa oraz tereny przemysłowe. Potencjalna kumulacja oddziaływań planowanego zamierzenia z zabudową zlokalizowaną w jego sąsiedztwie będzie dotyczyła emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza. Jej głównym źródłem będzie ruch pojazdów poruszających się po analizowanym terenie i po drodze publicznej (ul. Załęskiej) stanowiącej dojazd do projektowanych budynków. Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację projektowanej inwestycji, jak również charakter i położenie najbliższych terenów chronionych pod względem akustycznym stwierdzono, że oddziaływania skumulowane w tym zakresie nie będą miały istotnego wpływu na klimat akustyczny oraz jakość powietrza w analizowanym rejonie.
3. Z uwagi na charakter zamierzenia oraz projektowane rozwiązania chroniące środowisko uznano, że rozpatrywane zadanie nie będzie powodować zagrożenia wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.
4. Etap budowy będzie źródłem niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu oraz zapylenia będących wynikiem prowadzonych robót ziemnych (wykonanie ław fundamentowych), murarskich (wykonanie ścian i stropów), dekarских (wykonanie pokryć dachowych), tynkarskich i instalacyjno – montażowych (z wykorzystaniem maszyn budowlanych takich jak np. koparki, zagęszczarki, spycharki), a także transportu materiałów budowlanych (przez m.in. pojazdy ciężarowe, betonomieszarki, wywrotki itp.). W fazie realizacji zadania wystąpi również emisja drgań i wibracje wynikające przede wszystkim z pracy sprzętu budowlanego oraz ruchu pojazdów budowlanych.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że prace związane z realizacją rozpatrywanej inwestycji prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. od 06:00 do 22:00. Realizacja zadania odbywać się będzie z zachowaniem odpowiedniej organizacji robót, ruchu wewnętrznego i dostawy materiałów oraz placu budowy, a także przy użyciu sprzętu będącego w dobrym stanie technicznym.

W celu ograniczenia wpływu realizacji przedsięwzięcia na środowisko, w tym w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza przewiduje się m.in.: zastosowanie ogrodzenia placu budowy, eliminowanie pracy maszyn i pojazdów na biegu jałowym (np. podczas postoju, załadunku/wyładunku) zwłaszcza przy granicy budowy i terenów zabudowanych, utrzymywanie terenu budowy i dróg dojazdowych w czystości, mycie odcinków dróg oraz kół pojazdów wyjeżdżających z placu budowy na drogi, zwilżanie magazynowanych na terenie budowy materiałów sypkich lub ziemi z wykopów oraz powierzchni szczególnie narażonej na pylenie (zwłaszcza w dni suche i wietrzne), transport materiałów sypkich (żwir i piasek) wywrotkami wyposażonymi w opończe (plandeki) ograniczające pylenie, stosowanie gotowej zaprawy betonowej dowożonej na teren budowy, zastosowanie ekranów akustycznych lub nasypów ziemnych/ogrodzeń akustycznych przy granicy budowy i najbliższej zabudowy, ograniczenie prędkości ruchu pojazdów poruszających się po placu budowy.

Aby zapewnić ochronę środowiska gruntowo - wodnego zaplecze budowy, w tym magazyn olejów i paliw zlokalizowane zostanie w odległości ok. 30 m od koryta cieku Stary Wisłok oraz uszczelnione np. płytami betonowymi w taki sposób, aby uniemożliwić przedostanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo - wodnego. Pojazdy mechaniczne wykorzystywane na terenie budowy będą tankowane poza terenem inwestycji, a ich naprawy będą wykonywane w wyspecjalizowanych warsztatach. Dodatkowo, plac budowy zostanie wyposażony w maty sorpcyjne. Ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych ze stosowanego podczas prac sprzętu będą neutralizowane przy użyciu środków zabezpieczających np. sorbentów.

Powstałe w wyniku prowadzonych robót budowlanych odpady (np. drewno, papier i tektura, zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu, zużyte środki do pochłaniania substancji ropopochodnych itp.) będą selektywnie zbierane i czasowo magazynowane, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwiania.

Mając na względzie powyższe, Prezydent Miasta Rzeszowa nie przychylił się do warunku wskazanego przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie dotyczącego monitorowania wpływu prac prowadzonych na etapie realizacji na warunki życia mieszkańców budynków sąsiadujących z terenem inwestycji, a w przypadku stwierdzenia występowania uciążliwości podejmowania działań mających na celu ich minimalizację, gdyż uznał, że przedstawione przez Inwestora rozwiązania chroniące środowisko powinny w wystarczający sposób zabezpieczyć okolicznych mieszkańców przed uciążliwościami powodowanymi realizacją planowanej inwestycji. Niezależnie od powyższego, mając na uwadze zapisy art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.), w trakcie prac budowlanych Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

Ponadto, jeżeli w trakcie prowadzonych prac budowlanych, ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód.

Uciążliwości związane z etapem prac budowlanych będą miały charakter lokalny, okresowy i ustaną wraz z zakończeniem prac. Po ich zakończeniu usunięte zostaną wszelkie pozostałe po budowie zanieczyszczenia i niewykorzystane materiały, a następnie cały teren zostanie uporządkowany. Ponadto, tereny sąsiadujące z planowaną inwestycją, których powierzchnia zostanie zmieniona (np. w wyniku zawleczonych przez wiatr materiałów i zanieczyszczeń) zostaną przywrócone do stanu sprzed realizacji analizowanego zadania.

5. Ze względu na charakter planowanej inwestycji uznano, że na etapie eksploatacji nie będzie ona źródłem znaczących oddziaływań na środowisko, zwłaszcza w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza oraz nie spowoduje zwiększonego oddziaływania na zdrowie i życie ludzi.

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia źródłem zanieczyszczeń do powietrza będzie ruch pojazdów poruszających się po terenie analizowanego zamierzenia. Jak wskazano w dokumentacji do ogrzewania projektowanych budynków wykorzystywane będą pompy ciepła (po 1 szt. na lokal tj. łącznie - 180 sztuk) lub alternatywnie kotły kondensacyjne o mocy od 14 - 16 kW (po 1 szt. na lokal tj. łącznie - 180 sztuk). Mając na względzie powyższe, jak również charakter i skalę rozpatrywanej inwestycji uznano, że jej eksploatacja nie wpłynie w znaczący sposób na jakość powietrza w analizowanym rejonie.

Z treści przedłożonej dokumentacji wynika, że na etapie eksploatacji planowanego zamierzenia głównymi źródłami hałasu będzie ruch samochodów poruszających się po terenie przedsięwzięcia oraz praca pomp ciepła. Poziom mocy akustycznej pojedynczej jednostki wynosić będzie ok. 55-60 dB(A). W razie potrzeby przewiduje się możliwość zastosowania rozwiązań ograniczających emisję hałasu, takich jak: odpowiednie usytuowanie urządzeń względem granic działek, montaż elementów antywibracyjnych, zastosowanie obudów lub ekranów akustycznych, ograniczenie pracy urządzeń w porze nocnej do niezbędnego minimum. Prognozowane natężenie ruchu samochodów wynosić będzie ok. 360 pojazdów osobowych na dobę (do każdego lokalu przynależeć będą 2 miejsca parkingowe). W przedstawionej dokumentacji przyjęto, że w porze nocnej po terenie analizowanej inwestycji będzie się przemieszczało 10% ogólnej liczby pojazdów. Ruch pojazdów ciężarowych na terenie inwestycji będzie sporadyczny i związany przede wszystkim z odbiorem odpadów komunalnych. Jak wskazano w dokumentacji, najbliższe tereny chronione pod względem akustycznym w rejonie analizowanego przedsięwzięcia określone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których wartości dopuszczalne poziomu hałasu wynoszą 50 dB(A) w porze dnia oraz 40 dB(A) w porze nocy. Najbliższy budynek mieszkalny względem terenu przedsięwzięcia zlokalizowany jest w odległości ok. 3,3 m. Biorąc pod uwagę charakter rozpatrywanego zamierzenia oraz prognozowane natężenie ruchu pojazdów związane z jego funkcjonowaniem uznano, iż przedsięwzięcie nie wpłynie znacząco na pogorszenie klimatu akustycznego w rejonie jego oddziaływania.

Działania związane z eksploatacją przedsięwzięcia skutkować będą powstawaniem odpadów. Wszystkie wytworzone odpady będą selektywnie zbierane i czasowo

magazynowane (każdy z lokali wyposażony będzie w pojemniki do segregowania odpadów komunalnych), a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwiania.

6. Przedmiotowe przedsięwzięcie planowane jest do zrealizowania poza granicami wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13). Najbliżej zlokalizowanym obszarem Natura 2000 względem analizowanego zamierzenia jest specjalny obszar ochrony siedlisk Mrowle Łąki PLH180043 położony w odległości ok. 4,21 km. Inne obszary wchodzące w skład sieci obszarów Natura 2000 znajdują się w większych odległościach. Inwestycja zlokalizowana jest poza granicami korytarzy ekologicznych wyznaczonych w *Projekcie korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce* (Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M. 2005; zaktualizowanym w latach 2010 – 2012 przez Instytut Biologii Ssaków PAN w Białowieży), celem zapewnienia łączności ekologicznej, zarówno w skali całego kraju, jak i w skali europejskiej.

Jak wskazano w przedłożonej dokumentacji analizowany teren był wykorzystywany rolniczo (produkcji rolniczej zaprzestano wiele lat temu). W chwili obecnej rozpatrywana nieruchomość pokryta jest roślinnością niską o charakterze łąkowym i ruderalnym. Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji terenu stwierdzono występowanie jedno- i dwuletnich zbiorowisk chwastów pól uprawnych i terenów ruderalnych oraz darniowych zbiorowisk łąkowych i pastwiskowych. Nie stwierdzono natomiast gatunków chronionych. Rośliny występujące na terenie inwestycji to: *chwastnica jednostronna, farbownik polny, glistnik jaskółcze ziele, gwiazdnica pospolita, iglica pospolita, jasnota biała, jastrzębiec kosmaczek, komonica zwyczajna, kostrzewa łąkowa, krwawnik pospolity, mniszek pospolity, ostrożeń lancetowaty, pokrzywa zwyczajna, prosienicznik szorstki, przymiotno białe, przymiotno kanadyjskie, pylenie pospolite, rumian polny, rzepień pospolity, szczaw tępolistny, trzcina pospolita, wiechlina zwyczajna, włośnica sina*. Analizowany teren jest niezalesiony i niezakrzewiony. Część terenu od strony ul. Załęskiej jest pozbawiona roślinności z uwagi na prowadzone prace modernizacyjne jezdni. Na terenie inwestycji nie znajdują się drzewa i krzewy wymagające wycinki. Niemniej jednak, w przedmiotowej decyzji nałożono warunek dotyczący terminu przeprowadzenia ewentualnej wycinki zieleni na potrzeby realizacji rozpatrywanego zamierzenia.

W ramach planowanych prac budowlanych, w miejscach przeznaczonych pod wykopy zostanie zdjęta warstwa humusu, która następnie zostanie odpowiednio zabezpieczona przed zanieczyszczeniami. Prace związane ze zdjęciem wierzchniej warstwy gleby będą prowadzone poza okresem lęgowym ptaków tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia lub pod nadzorem przyrodnika. Po wylaniu ław fundamentowych, wykonaniu izolacji i zasypaniu ziemią warstwa humusu zostanie rozplantowana na terenie przedsięwzięcia.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że rozpatrywany obszar zostanie zabezpieczony przed możliwością przedostania się na jego teren małych zwierząt, w tym płazów poprzez montaż ogrodzeń tymczasowych (np. metalową siatką o oczkach nie większych niż 5x5 mm lub folią polimerową lub geotkaniną ewentualnie geowłókniną, o wysokości nie mniejszej niż 50 cm nad poziomem gruntu oraz osadzonych w gruncie na głębokość nie mniejszą niż 15 cm, z przewieszką o długości 10 cm materiału w górnej części na

zewnątrz placu robót). Wykopy będą kontrolowane przez osobę pełniącą nadzór przyrodniczy, pod kątem uwiecznienia w nich drobnych zwierząt. Przegląd wykopów będzie odbywał się w godzinach porannych i wieczornych, przed rozpoczęciem prac budowlanych oraz po ich zakończeniu. Przegląd będzie obejmował wszystkie inne sztuczne zagłębienia terenu, a znajdujące się w nich małe zwierzęta w tym płazy, zostaną niezwłocznie przeniesione poza teren prowadzonych prac, do stanowisk zastępczych, biorąc pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku. Kontrole terenu inwestycji będą prowadzone w szczycie migracji płazów, w okresie od 1 marca do 15 maja oraz od 15 września do 15 października, dwa razy dziennie (w porze porannej oraz przedwieczornej), a po zakończeniu intensywnych migracji co dwa dni. Przewiduje się odstępianie od kontroli herpetologa w okresie hibernacji płazów. Inwestor zakłada, że prace związane z zasypywaniem/równaniem terenu będą prowadzone jesienią (po zakończeniu okresu lęgowego ptaków) lub w innym okresie pod nadzorem herpetologa. W okresie zimowym nie będą likwidowane naturalne zbiorniki wodne, powstałe podczas prowadzonych prac budowlanych, ze względu na możliwość zimowania w nich niektórych gatunków płazów. Likwidacja lub częściowe zasypywanie zbiorników/wykopów prowadzona będzie pod nadzorem przyrodniczym.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją na terenach sąsiednich, w szczególności w rejonie ciekę Stary Wisłok, konieczne będzie zabezpieczenie drzewostanu, który stanowi obecnie obudowę biologiczną ciekę. Teren ten sąsiaduje bezpośrednio z obszarem przeznaczonym na realizację jednego z etapów inwestycji, w tym z planowaną budową miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby projektowanych budynków. W związku z tym, w czasie realizacji ww. etapu podjęte zostaną działania mające na celu zapewnienie ochrony drzew znajdujących się na terenach sąsiednich, tj. obszaru o długości ok. 40 m, który zlokalizowany jest przy granicy z terenem inwestycji. Zieleń niepodlegająca wycince, zostanie zabezpieczona przed uszkodzeniami mechanicznymi np. poprzez ich odeskowanie, a także poprzez odpowiednią lokalizację miejsc magazynowania materiałów budowlanych, dróg dojazdowych i tras poruszania się sprzętu budowlanego oraz ręczne prowadzenie prac (ewentualnie metodą tunelową) w zasięgu koron drzew i w odległości co najmniej 2 m na zewnątrz od obrysu ich koron. Po zakończeniu procesu budowlanego na terenie inwestycji wykonane zostaną nasadzenia z wykorzystaniem rodzimych gatunków roślin.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że wody opadowe lub roztopowe z terenu analizowanego przedsięwzięcia będą retencjonowane, a następnie rozsączone w ziemi. W przypadku gdyby rozsączenie tych wód powodowałoby szkodę dla gruntów sąsiednich Inwestor rozważa również odprowadzanie nadwyżki wód opadowych lub roztopowych do ciekę Stary Wisłok. Ewentualne prace związane z wykonaniem wylotu do ciekę wykonane zostaną na działce nr ew. 1/2 w obrębie 220 Rzeszów – Załęże, która położona jest poza zakresem rozpatrywanego zamierzenia. W związku z powyższym, Prezydent Miasta Rzeszowa nie przychylił się do warunków wskazanych przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie dotyczących sposobów i terminów prowadzenia prac w korycie ciekę Stary Wisłok. Tym bardziej, że na wykonanie wylotu i usługę wodną polegającą na odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych ujętych w system kanalizacji deszczowej do wód płynących Inwestor zobowiązany będzie do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, które określi szczegółowe warunki w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe oraz rodzaj, skalę i lokalizację przedsięwzięcia, a także charakter i zasięg jego oddziaływania uznano, że nie będzie ono w sposób znacząco negatywny oddziaływać na zasoby, twory i składniki przyrody, o których mowa w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym na przedmioty i cele ochrony obszarów Natura 2000, ich integralność oraz spójność sieci Natura 2000. Zamierzenie nie wymaga zatem przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w tym oceny oddziaływania, o której mowa w art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory.

7. Nawiązując do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300), teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest w obrębie zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „*Stary Wisłok*” o kodzie: PLRW200010226749, typ PNp (potok lub strumień nizinny piaszczysty), będącej monitorowaną, naturalną częścią wód, w złym stanie i zagrożoną ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego, którym jest umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [azot ogólny, azot amonowy, fosfor ogólny, fosforany]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz dobry stan chemiczny. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej, polegające na złagodzeniu celów środowiskowych w zakresie wskaźników azot ogólny, azot amonowy, fosfor ogólny, fosforany. Zlewnia ww. JCWP nie została zaliczona do obszarów chronionych, wyznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz nie została zaliczona do obszarów chronionych przeznaczonych do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie. Teren przedsięwzięcia znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW2000153, będącej monitorowaną częścią wód, w dobrym stanie ilościowym i chemicznym oraz niezagrożoną ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego, którym jest zachowanie dobrego stanu ilościowego i chemicznego, bez derogacji. Omawiana JCWPd została zaliczona do obszarów chronionych wyznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. Ponadto teren objęty inwestycją znajduje się poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów. Przedmiotowe przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane również poza ujęciami wód i wyznaczonymi dla nich strefami ochronnymi, a także poza terenami zmeliorowanymi.

Z przedłożonego materiału dowodowego wynika, że na etapie realizacji inwestycji woda do celów socjalno - bytowych będzie dowożona na teren inwestycji w opakowaniach producenta (zbiorniki wymienne). Nie przewiduje się zapotrzebowania na wodę do celów budowlanych. Na etapie eksploatacji woda do celów socjalno - bytowych pobierana będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki socjalno - bytowe powstające podczas realizacji inwestycji będą odprowadzane do przenośnych szczelnych sanitariatów obsługiwanych przez wyspecjalizowane podmioty. Podczas eksploatacji ścieki socjalno - bytowe odprowadzane będą poprzez projektowane przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków w Rzeszowie.

Zgodnie z przedstawionymi informacjami co najmniej 30% powierzchni terenu inwestycji stanowić będzie powierzchnię biologicznie czynną. Wody opadowe lub roztopowe z dachów, ciągów pieszych i dróg wewnętrznych oraz innych utwardzeń i miejsc postojowych będą retencjonowane, a następnie rozsączone w ziemi. W ciągu projektowanej kanalizacji deszczowej na terenie objętym zakresem wniosku zostanie zastosowana najprawdopodobniej retencja rurowa o pojemności ok. 312 m³. Wody opadowe lub roztopowe przed odprowadzeniem do gruntu zostaną podczyszczane za pomocą kanałów filtrujących lub separatorów. Wody opadowe lub roztopowe będą spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311), w szczególności nie będą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100 mg/l w przypadku zawiesiny ogólnej oraz 15 mg/l w przypadku węglowodorów ropopochodnych.

W przypadku gdyby rozsączenie wód opadowych lub roztopowych powodowałoby szkodę dla gruntów sąsiednich Inwestor rozważa również odprowadzanie nadwyżki tych wód do ciekę Stary Wisłok. Ewentualne prace związane z wykonaniem wylotu do ciekę wykonane zostaną na działce nr ew. 1/2 w obrębie 220 Rzeszów – Załęże, która położona jest poza zakresem rozpatrywanego zamierzenia. W związku z powyższym Prezydent Miasta Rzeszowa nie przychylił się do warunków wskazanych przez Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dotyczących sposobów i terminów prowadzenia prac w korycie ciekę Stary Wisłok. Tym bardziej, że na wykonanie wylotu i usługę wodną polegającą na odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych ujętych w system kanalizacji deszczowej do wód płynących Inwestor zobowiązany będzie do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, które określi szczegółowe warunki w tym zakresie.

Zgodnie z przedłożonym „Sprawozdaniem z wstępnego rozpoznania warunków gruntowo - wodnych na działkach nr ewid. 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187 i 188 przy ul. Załęskiej w Rzeszowie” sporządzonym przez firmę GEO-Look Geologia Sp. z o.o. w Rzeszowie w obrębie terenu przedsięwzięcia występują sączenia w gruntach spoistych na głębokości od 2,4 do 3,4 m p.p.t. Ponadto w rejonie jednego z otworów badawczych stwierdzono jeden poziom wodonośny o swobodnym zwierciadle na głębokości 3,6 m p.p.t. Na potrzeby realizacji inwestycji nie planuje się podpiwniczenia budynków, a fundamenty obiektów budowlanych będą wykonywane w porze suchej, w związku z powyższym nie przewiduje się wystąpienia konieczności odwodnienia wykopów. W miejscu tym należy podkreślić, że zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.) nie można zmieniać kierunku odpływu wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Mając na uwadze rodzaj i skalę przedmiotowego przedsięwzięcia oraz jego lokalizację i zasięg oddziaływania, a także wymienione wyżej działania minimalizujące wpływ tego zadania inwestycyjnego na środowisko uznano, że zamierzenie nie spowoduje znacząco negatywnych oddziaływań na środowisko gruntowo - wodne. Jednocześnie przedsięwzięcie nie będzie wpływać negatywnie na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych, wyznaczonych dla jednolitych części wód oraz dla obszarów chronionych, o których mowa w art. 4 ust. 1 lit. c Dyrektywy 2000/60/WE Parlamentu

Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej.

8. Ze względu na lokalny charakter inwestycji oraz odległość od najbliższej granicy państwa (ponad 70 km), a także jej przewidywany zasięg oddziaływania na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji uznano, że nie będzie ona generowała oddziaływań o charakterze transgranicznym w żadnym komponencie środowiska.
9. Rozpatrywane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wodno - błotnych czy innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łąkowych oraz ujściach rzek.
10. Przedmiotowa inwestycja nie jest położona na obszarach wybrzeży i w środowisku morskim oraz na obszarach górskich lub leśnych.
11. Planowane zamierzenie usytuowane jest poza obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarami przylegającymi do jezior czy obszarami ochrony uzdrowiskowej. Inwestycja nie będzie naruszać interesów osób trzecich, nie będzie miała również wpływu na dobra materialne.
12. Rozpatrywane przedsięwzięcie usytuowane jest na obszarze (strefa miasto Rzeszów), na którym występowały przekroczenia standardów jakości powietrza, w zakresie poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM 10 i pyłu zawieszonego PM 2,5 oraz poziomu docelowego ustalonego dla benzo(a)pirenu. Z uwagi na charakter, skalę i lokalizację przedmiotowego zamierzenia oraz zastosowane rozwiązania chroniące środowisko uznano, że nie będzie ono miało znaczącego wpływu na jakość powietrza w rejonie jego lokalizacji.
13. Wpływ przedmiotowego przedsięwzięcia na klimat ograniczy się do spalania paliw w silnikach maszyn budowlanych i pojazdów poruszających się po terenie budowy (na etapie realizacji), a także do spalania paliw w silnikach samochodów mieszkańców planowanych budynków (na etapie eksploatacji). Ze względu na skalę i charakter rozpatrywanej inwestycji uznano, iż nie będzie ona wywierała znaczącego oddziaływania na zmiany klimatu lokalnego i globalnego.
14. Ze względu na lokalizację planowanego przedsięwzięcia w sąsiedztwie terenów przekształconych (w tym budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej) stwierdzono, że jego realizacja nie wpłynie znacząco na zmiany lokalnego krajobrazu w rozpatrywanym rejonie.
15. Wariant wybrany do realizacji przy zastosowaniu przyjętych rozwiązań chroniących środowisko będzie najkorzystniejszy z punktu widzenia ochrony środowiska oraz ze względów technicznych i ekonomicznych.

Mając na względzie powyższe, Prezydent Miasta Rzeszowa uznał, że w przedmiotowym przypadku nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia i tym samym sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko. W związku z tym, w toku prowadzonego postępowania nie było konieczności zapewnienia udziału społeczeństwa, o którym mowa w art. 79 ust. 1 ustawy OOŚ.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, tj. w dniu 4 lutego 2026 r. Prezydent Miasta Rzeszowa, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, zawiadomił strony prowadzonego postępowania o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. W terminie 7 dni od dnia doręczenia powyższego zawiadomienia nie zostały wniesione żadne uwagi i wnioski.

W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie ma charakteru samoistnego, co oznacza, iż wyłącznie na jej podstawie żadne przedsięwzięcie nie może zostać zrealizowane. Jest to bowiem decyzja wstępna określająca jedynie pewien zakres uwarunkowań dla określonych przedsięwzięć.

W przypadku gdy realizacja planowanego przedsięwzięcia będzie się wiązała z koniecznością naruszenia przepisów o ochronie gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, niezbędne będzie uzyskanie stosownych zezwoleń, o których mowa w art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Informacja o niniejszej decyzji została umieszczona w publicznie dostępnym wykazie danych o środowisku zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rzeszowa.

Zgodnie z art. 85 ust. 3 ustawy OOŚ niniejsza decyzja zostaje udostępniona na okres 14 dni na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rzeszowa (bip.erzeszow.pl) w dniu 10 marca 2026 r.

Pouczenie

1. Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.
2. Na podstawie art. 84 ust. 2 ww. ustawy integralną częścią niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia stanowiąca opis planowanego zamierzenia.
3. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ww. ustawy. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
4. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia, o których mowa w pkt. 3 może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w pkt. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
5. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ww. ustawy.

6. Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie, ul. Miedziana 4a, 35 - 102 Rzeszów, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Rzeszowa w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.
7. Zgodnie z art. 127a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Prezydenta Miasta Rzeszowa. Na podstawie § 2 ww. ustawy z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Rzeszowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Prezydenta Miasta Rzeszowa
Kierownik Oddziału
Klimatu i Środowiska

Agata Szpiech
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Opłata skarbowa w wysokości 205,00 zł.
została uiszczona w dniu 28.01.2025 r.
na rachunek bankowy nr 17102043912018006200000423
Urzędu Miasta Rzeszowa

Otrzymują:

1. Pan Olgierd Skolimowski.
 2. Strony postępowania – zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy OOS w związku z art. 49 KPA – tablica ogłoszeń Wydziału Klimatu i Środowiska Urzędu Miasta Rzeszowa, ul. Rynek 7 (parter – korytarz), elektroniczna tablica ogłoszeń Urzędu Miasta Rzeszowa, Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rzeszowa, miejsce planowanego przedsięwzięcia.
 3. KŚ-K-O - a/a.
- Do wiadomości:
1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie.
 2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie.
 3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Charakterystyka przedsięwzięcia pn.: „Budowa 90 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz ciągów pieszo-jezdných wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej w Rzeszowie, przy ul. Załęskiej, na działkach ewid. nr 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187 i 188 o łącznej powierzchni 3,2405 ha, (obręb: 0220 Rzeszów – Załęże)”.

W ramach rozpatrywanego przedsięwzięcia planowana jest budowa 90 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie szeregowej oraz ciągów pieszych i dróg wewnętrznych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Będą to budynki dwulokalne, niepodpiwniczone z możliwością adaptacji poddasza o powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 105 m² (każdy). Łączna liczba budynków wynosić będzie 90, natomiast łączna liczba lokali 180. Powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu wynosić będzie ok. 60 m². Analizowane zamierzenie realizowane będzie w kilku etapach.

Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w Rzeszowie przy ul. Załęskiej na działkach nr ew. 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187 i 188 położonych w obrębie 220 Rzeszów - Załęże. W chwili obecnej analizowany teren jest niezabudowany, a w jego sąsiedztwie znajdują się grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa oraz tereny przemysłowe. Łączna powierzchnia działek objętych zakresem wniosku wynosi 3,2405 ha. Powierzchnia zabudowy projektowanych budynków wynosić będzie ok. 9 450 m², natomiast powierzchnia terenu utwardzonego, w tym ciągów pieszych i dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, itp. wynosić będzie ok. 12 600 m². Pozostała powierzchnia wynosząca ok. 10355 m² stanowić będzie teren biologicznie czynny.

Budynki wybudowane będą w technologii tradycyjnej (murowane, żelbetowe stropy i betonowe fundamenty). Do budynków zostaną wykonane niezbędne przyłącza do sieci, w tym: elektroenergetycznej, sanitarnej, wodociągowej oraz ewentualnie gazowej. Każdy z budynków wyposażony będzie w pojemniki do segregowania odpadów komunalnych. Do ogrzewania projektowanych budynków wykorzystywane będą pompy ciepła (po 1 szt. na lokal tj. łącznie - 180 sztuk) lub alternatywnie kotły kondensacyjne o mocy od 14 - 16 kW (po 1 szt. na lokal tj. łącznie - 180 sztuk). Dodatkowo projektowane budynki będą mogły być wyposażone w instalację fotowoltaiczną do produkcji energii na potrzeby własne. Źródłem zaopatrzenia w wodę projektowanych budynków będzie miejska sieć wodociągowa. Ścieki socjalno - bytowe odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków w Rzeszowie. Wody opadowe lub roztopowe z dachów, ciągów pieszych i dróg wewnętrznych oraz innych utwardzeń i miejsc postojowych będą retencjonowane, a następnie rozsączone w ziemi. W ciągu projektowanej kanalizacji deszczowej na terenie objętym zakresem wniosku zostanie zastosowana najprawdopodobniej retencja rurowa o pojemności ok. 312 m³. Wody opadowe lub roztopowe przed odprowadzeniem do gruntu zostaną podczyszczone za pomocą kanałów filtrujących lub separatorów.

W przypadku gdyby rozsączanie wód opadowych lub roztopowych powodowałoby szkodę dla gruntów sąsiednich Inwestor rozważa również odprowadzanie nadwyżki tych wód do cieku Stary Wisłok. Ewentualne prace związane z wykonaniem wylotu do cieku wykonane zostaną na działce nr ew. 1/2 w obrębie 220 Rzeszów – Załęże, która położona jest poza zakresem rozpatrywanego zamierzenia. Na wykonanie wylotu i usługę wodną polegającą na odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych ujętych w system kanalizacji deszczowej do wód płynących Inwestor zobowiązany będzie do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, które określi szczegółowe warunki w tym zakresie.

Dojazd do terenu inwestycji odbywać się będzie z ul. Załęskiej – przez działki nr ew. 166/4 i 180/1 w obrębie 220 Rzeszów – Załęże, a następnie przez działkę nr ew. 180/2 w obrębie 220 Rzeszów – Załęże, która znajduje się na terenie planowanej inwestycji. Komunikacja na terenie analizowanego zamierzenia odbywać się będzie za pomocą ciągów pieszych i dróg wewnętrznych. Na terenie inwestycji planowane jest wykonanie 360 miejsc postojowych (do każdego budynku przynależeć będą cztery miejsca tj. po dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny).

Z up. Prezydenta Miasta Rzeszowa
Kierownik Oddziału
Klimatu i Środowiska

Agata Szpiech
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)