



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 9 grudnia 2022 r.

Poz. 5085

### UCHWAŁA NR LXIX/1522/2022 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 22 listopada 2022 r.

#### **w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ulicy Technologicznej.**

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 2021 r. poz. 1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)

#### **Rada Miasta Rzeszowa uchwala, co następuje :**

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących pod nazwą: „Budowa zespołu sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługowo-handlową, garażami, zespołami parkingów, drogami wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr 731/4, 732/1, 732/2, 733, 735, 736/2, 738, 740/2, 752/1, 752/2, obr. 222, przy ul. Technologicznej w Rzeszowie, budowa ciepłociągu na działkach nr 5964/2, 5965/1, 731/3, obr. 222, budowa sieci kanalizacji deszczowej oraz sieci wodociągowej na działkach nr 5964/63, 5964/2, 5965/1, 731/3, obr. 222, budowa sieci kanalizacji sanitarnej na działkach nr 834/4, 477/3, obr. 222, budowa linii kablowej SN na działkach nr 834/4, 477/3, 780/5, 784/3, 784/5, 785/3, obr. 222, 356/32 obr. 226 w Rzeszowie.”

**§ 2.** Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ustala się :

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 45000 m<sup>2</sup>,
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 68000 m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Ustala się:

- 1) minimalną liczbę mieszkań – 900,
- 2) maksymalną liczbę mieszkań – 1360.

**§ 5.** Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową – lokale użytkowe – określa się jako lokale użytkowe, nieuciążliwe usługi w postaci sklepów, lokali usługowych, przedszkola, żłobka itp. na parterze budynku o powierzchni użytkowej określonym w przedziale od minimalnej powierzchni - 500 m<sup>2</sup> do maksymalnej powierzchni: 700 m<sup>2</sup>.

**§ 6. 1.** Nieruchomości objęte planem inwestycyjnym nie są zabudowane i zagospodarowane. Sąsiedztwo planowanej inwestycji stanowią:

- 1) od strony północnej - droga gminna (ulica Technologiczna), następnie budynki magazynowe i produkcyjne,

- 2) od strony zachodniej – grunty rolne, dalej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 3) od strony południowej – grunty rolne, następnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 4) od strony wschodniej- grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu, określonym w ust. 1, polegać będą na tym, że w granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową:

- 1) wybudowany zostanie zespół sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługowo-handlową, z garażami, zespołem parkingów,
- 2) wykonany zjazd z drogi gminnej ( nr 121715R) ul. Technologicznej,
- 3) wykonane zostaną dojścia i droga wewnętrzna,
- 4) nastąpi zmiana zagospodarowania terenu wynikająca z posadowienia budynków,
- 5) urządzona zostanie zieleń,
- 6) wybudowane zostaną obiekty małej architektury oraz oświetlenia zewnętrznego,
- 7) budowa sieci i przyłączy:
  - budowa przyłącza ciepłego;
  - budowa linii kablowej SN wraz z budową dwóch stacji transformatorowych 15/0,4 kV, budowa linii kablowych zasilających budynki;
  - budowa sieci wodociągowej  $\Theta 225$  wraz z przyłączami do budynków;
  - budowa sieci kanalizacji sanitarnej  $\Theta 315$  wraz z przyłączami do budynków;
  - budowa sieci kanalizacji deszczowej  $\Theta 800$  wraz z przyłączami do budynków.

3. Dla nieruchomości objętej inwestycją brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 7.** Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu nastąpi przez:

- 1) budowa przyłącza ciepłego,
- 2) budowa linii kablowej SN wraz z budową dwóch stacji transformatorowych 15/0,4kV, budowa linii kablowych zasilających budynki z projektowanych stacji transformatorowych,
- 3) budowa sieci wodociągowej  $\Theta 225$  wraz z przyłączami do budynków,
- 4) budowa sieci kanalizacji sanitarnej - kanał sanitarny  $\Theta 315$  wraz z przyłączami do budynków;
- 5) budowa sieci kanalizacji deszczowej – kanał deszczowy  $\Theta 800$  wraz z przyłączami do budynków.

**§ 8. 1.** Określa się w odniesieniu do budynków zapotrzebowanie:

- 1) na wodę w ilości 511,36 m<sup>3</sup>/dobę
- 2) na energię elektryczną w ilości 3559,00 kW,
- 3) na moc cieplną:
  - a) do ogrzewania 3769kW,
  - b) do ciepłej wody użytkowej 3839 kW.

2. Określa się, iż odprowadzenie:

- 1) ścieków sanitarnych w ilości 511,36 m<sup>3</sup>/dobę nastąpi do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- 2) wód opadowych w ilości 40,19 m<sup>3</sup>/dobę nastąpi do kolektora deszczowego.

3. Określa się niezbędną liczbę miejsc postojowych: 1191 miejsc postojowych (53 miejsca postojowe na poziomie terenu, 1138 miejsca postojowe w garażu podziemnym) w tym 55 dla osób niepełnosprawnych,

4. Określa się sposób zagospodarowania odpadów, poprzez ich gromadzenie w wydzielonych stanowiskach lub pomieszczeniach z możliwością ich sortowania, następnie przekazywane będą na podstawie umowy do utylizacji miejskiemu przedsiębiorstwu oczyszczania.

5. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych: Przedmiotem inwestycji jest zespół sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Funkcją podstawową projektowanego zespołu będzie funkcja mieszkaniowa. Jako towarzyszące funkcji podstawowej będą funkcjonalnie z nią powiązane nieuciążliwe usługi w postaci sklepów, lokali usługowych, przedszkola, żłobka itp. Łączna powierzchnia usług od minimalnej powierzchni

- 500 m<sup>2</sup> do maksymalnej powierzchni: 700 m<sup>2</sup>. Budynki będą posiadały formę pięciu prostokątów. Będą to dwa równoległe pasy zabudowy zorientowane w kierunku północ-południe. Pas zabudowy w pierwszej linii od ul. Ropczyckiej będzie się składał z trzech budynków, pas w drugiej linii zabudowy to również trzy budynki. Dwa budynki projektowane w drugiej linii zabudowy połączone w jedną bryłę (budynek nr 3 i 5). Głównym elementem stanowiącym trzon układu komunikacyjnego będzie centralny ogród zlokalizowany pomiędzy dwoma rzędami budynków. Będzie on spajał całe założenie urbanistyczne. Horyzontalne pasma balkonów i loggi a także schodkowe tarasy na wyższych kondygnacjach nadadzą budynkom lekkości i optycznie je obniżą. Linia elewacji została lekko załamana uskokami brył. Budynki od strony ul. Ropczyckiej będą posiadać 6-8 kondygnacji nadziemnych i dwie podziemne. Budynki w drugiej linii zabudowy będą posiadać 9-13 kondygnacji nadziemnych i dwie podziemne. Przykryte będą „zielonymi” dachami płaskimi. W celu ograniczenia oddziaływania obiektu na działki sąsiednie projektuje się na wyższych kondygnacjach uskoki w formie tarasów. W kompleksie zakłada się urządzenie ogrodu z alejkami, strefami wypoczynku, miejscami zabaw dla dzieci. Łączna powierzchnia terenów zielonych będzie wynosić ponad 10000 m<sup>2</sup>. Centralny ogród znajdować się będzie pomiędzy budynkami. Będzie to teren dostępny publicznie. Znajdować się tam będzie teren o powierzchni ok 5000 m<sup>2</sup> z miejscami zabaw dla dzieci najmłodszych, dzieci starszych, nastolatków, połączone układem alejek dla pieszych, rowerzystów. Dodatkowo mieszkania na parterze posiadać będą prywatne ogródki przydomowe. Od strony ulicy Technologicznej projektuje się wolny od zabudowy pas zieleni izolacyjnej odgradzającej projektowaną zabudowę od terenów przemysłowych. Stworzenie Parku Centralnego ma na celu stworzenie przestrzeni publicznej z wyłączeniem ruchu samochodowego wewnątrz zabudowy mieszkaniowej. Ruch pojazdów odbywać się będzie po zewnętrznym obwodzie terenu inwestycji. Na terenie inwestycji projektowana jest droga wewnętrzna okalająca zabudowę. Przy tej drodze znajdować się będą miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Pod całym zespołem zabudowy planuje się dwupoziomowy garaż podziemny. Dwa poziomy garaży znajdują się poniżej poziomu terenu. Przewidziano łącznie 1191 miejsc postojowych w tym na poziomie terenu 53 szt., w garażu podziemnym na poziomie 1 – 544 szt., na poziomie 2 – 594 szt. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Technologicznej. Projektowany zjazd publiczny będzie miał charakter tymczasowy, do czasu budowy drogi zbiorczej ul. Ropczyckiej. Dla prawidłowego funkcjonowania inwestycji planuje się budowę sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych, ciepłowniczych i teletechnicznych oraz podziemnych wewnętrznych instalacji: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikami retencyjnymi, elektrycznych z oświetleniem terenu, teletechnicznych. Istniejące uzbrojenie terenu przebiega wzdłuż ul. Technologicznej. Znajdują się tam sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć wodociągowa, sieć ciepłownicza i sieć elektroenergetyczna. Zespół budynków został zaprojektowany tak aby nie zamykać się we własnych granicach ale by stanowić element kompozycji urbanistycznej otwierając się na tereny sąsiednie. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

6. Określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1. Długość budynków (+/-10%): a.bud. 1 – 79,5m b.bud. 2 – 55,5m c.bud. 3 – 55,5m d.bud. 4 – 55,5m e.bud. 5 – 43,5m f.bud. 6 – 83,0m

2. Liczba kondygnacji nadziemnych budynków: a.bud. 1 – 6-8 kondygnacji b.bud. 2 – 6-8 kondygnacji c.bud. 3 – 9-13 kondygnacji d.bud. 4 – 6-8 kondygnacji e.bud. 5 – 9-13 kondygnacji f.bud. 6 – 9-13 kondygnacji

3. Wysokość budynków (+/- 10%): a.bud. 1 – 18-24,0m b.bud. 2 – 18-24,0m c.bud. 3 – 33-39,0m d.bud. 4 – 18-24,0m e.bud. 5 – 33-39,0m f.bud. 6 – 33-39,0m

4. Powierzchnia zabudowy budynków – razem 6905m<sup>2</sup> (+/- 10%): a.bud. 1 – 1474 m<sup>2</sup> b.bud. 2 – 1050 m<sup>2</sup> c.bud. 3 – 1009 m<sup>2</sup> d.bud. 4 – 1012 m<sup>2</sup> e.bud. 5 – 816 m<sup>2</sup> f.bud. 6 – 1544 m<sup>2</sup>

5. Powierzchnia zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą w tym powierzchnia utwardzeń i dwóch stacji TRAFO – 15215 m<sup>2</sup> (+/- 10%)

6. Powierzchnia zabudowy parkingu podziemnego – razem 18150 m<sup>2</sup> (+/- 10%) a.bud. 1 – 3712 m<sup>2</sup> b.bud. 2 – 2817 m<sup>2</sup> c.bud. 3 – 2551 m<sup>2</sup> d.bud. 4 – 2919 m<sup>2</sup> e.bud. 5 – 2755 m<sup>2</sup> f.bud. 6 – 3396 m<sup>2</sup>

7. Powierzchnia parkingu podziemnego – razem 35600 m<sup>2</sup> (+/- 10%) a.bud. 1 – 7094 m<sup>2</sup> b.bud. 2 – 5438 m<sup>2</sup> c.bud. 3 – 4908 m<sup>2</sup> d.bud. 4 – 5658 m<sup>2</sup> e.bud. 5 – 5314 m<sup>2</sup> f.bud. 6 – 6484 m<sup>2</sup>

8. Powierzchnia parkingu nadziemnego z infrastrukturą 4999 m<sup>2</sup> (+/- 10%)

9. Powierzchnia biologicznie czynna – 10400m<sup>2</sup> (+/- 10%)

10. Kształt dachu – płaski

11. Powierzchnia sprzedaży lokali usługowych – 700 m<sup>2</sup>

7. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko. Inwestycja należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku (Dz.U z 2019 poz.1839) mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym na budowę ww. inwestycji uzyskana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U z 2020 r. poz. 289, z późn. zm.) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 9.** Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 731/4 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00085425/0
- 2) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 732/1 / obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00036865/8
- 3) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 732/2 / obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00036865/8
- 4) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 733 / obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00036865/8
- 5) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 735 / obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00010647/6
- 6) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 736/2 / obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00064413/0
- 7) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 738/ obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00064296/3
- 8) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 740/2 / obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00015214/7
- 9) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 752/1 / obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
- 10) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 752/2 / obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00069738/9
- 11) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 5964/2 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
- 12) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 5965/1 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00186181/5
- 13) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 731/3 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
- 14) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 5964/63 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00222008/4
- 15) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 834/4 /obr. 222 Przybyszówka II
- 16) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 477/3 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189383/2

- 17) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 780/5 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
- 18) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 784/3/ obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
- 19) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 784/5/ obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00213228/6
- 20) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 785/3/ obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00213228/6
- 21) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 356/32 obr. 226 Miłocin KW RZ1Z/00191353/0

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

1. 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 5964/2 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
2. 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 5965/1 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00186181/5
3. 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 731/3 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
4. 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 5964/63 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00222008/4
5. 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 834/4 /obr. 222 Przybyszówka II
6. 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 477/3 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189383/2
7. 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 780/5 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
8. 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 784/3/ obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
9. 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 784/5/ obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00213228/6
10. 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 785/3/ obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00213228/6
11. 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 356/32 obr. 226 Miłocin KW RZ1Z/00191353/0

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

- 1) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 752/1/obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
- 2) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 5964/2/ obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
- 3) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 5965/1 / obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00186181/5
- 4) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 731/3 / obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/0019272/1
- 5) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 834/4 / obr. 222 Przybyszówka II
- 6) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 477/3 / obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189383/2
- 7) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 780/5 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
- 8) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 784/3 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00189272/1
- 9) /186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 785/3 /obr. 222 Przybyszówka II KW RZ1Z/00213228/6
- 10) 186301\_1/m.Rzeszów/Dz. nr 356/32 /obr. 226 Miłocin KW RZ1Z/00018717/4,

**§ 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 3 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.

Przewodniczący Rady Miasta  
Rzeszowa

**Andrzej Dec**

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY RADY MIASTA RZESZOWA**  
**NR LXIX/1522/2022**  
**Z DNIA 22 LISTOPADA 2022 R.**

|  |  |             |  |         |  |        |  |
|--|--|-------------|--|---------|--|--------|--|
| Tytuł rysunku:<br><b>Z2 - GRANICE TERENU INWESTYCJI</b>                            |  |             |  |         |  |        |  |
| Dziedzina:<br><b>ARCHITEKTURA</b>  |  | Faza proj.: |  | Indeks: |  | Skala: |  |
|  |  | -           |  | 00-00   |  | 1:5000 |  |
|  |  |             |  |         |  |        |  |
| 1 2 3 4 5 6 7 8  |  |             |  |         |  |        |  |



A4



594x297mm



PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

SR-II.6220.32.2021

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**DO UCHWAŁY RADY MIASTA RZESZOWA**  
**NR LXIX/1522/2022**  
**Z DNIA 22 LISTOPADA 2022 R.**

Rzeszów, 27 października 2021 r.

**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 oraz 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 2021 r. poz. 247, z późn. zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.),
- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie oraz 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),  
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 lipca 2021 r. (uzupełnionego w dniu 28 lipca 2021 r.) Pana Marka Konika,

**orzekam**

- I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: **„Zespół sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługowo – handlową, garażami, zespołami parkingów, drogami wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi położonych przy ul. Technologicznej w Rzeszowie”** na działkach w obrębie 222 Rzeszów – Przybyszówka II.
- II. Określam istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:
  - 1) wycinka drzew/krzewów wynikająca wyłącznie z potrzeb realizacji przedsięwzięcia (kolizja z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym) zostanie przeprowadzona poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza 1 marca – 15 października. W przypadku zaistnienia konieczności wycinki pojedynczych drzew/krzewów w ww. okresie lęgowym, możliwe będzie wykonanie tych prac jedynie w przypadku potwierdzenia przez ornitologa (obserwacje te powinny się odbyć w okresie 1-3 dni przed terminem planowanej wycinki), iż dane drzewo/krzew nie jest wykorzystywane przez ptaki, jako miejsce gniazdowania, jak również, że jego wycinka nie będzie stanowiła zagrożenia dla innych gniazdujących w sąsiedztwie ptaków. W razie stwierdzenia występowania chronionych gatunków ptaków, wycinkę należy wstrzymać do momentu wyprowadzenia lęgów przez te gatunki, lub do momentu uzyskania stosowanych zezwoleń na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków ptaków,
  - 2) drzewa niepodlegające wycince, a narażone na mechaniczne uszkodzenia w trakcie prowadzenia prac, zostaną skutecznie zabezpieczone (m.in.: pnie drzew zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi na czas budowy),
  - 3) wykopy, czasowo pozostawione jako otwarte, będą stosownie zabezpieczone przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt (np. gadów, płazów, ssaków). Każdy wykop ziemny przed zasypaniem będzie sprawdzany pod kątem występowania w nim zwierząt. W przypadku ewentualnego uwięzienia drobnych zwierząt w wykopach, będą

- one przenoszone poza teren robót, do odpowiednich dla nich siedlisk,
- 4) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wykonane zostaną pomiary kontrolne w zakresie emisji hałasu do środowiska oraz zastosowane zostaną dodatkowe zabezpieczenia w przypadku stwierdzenia przekroczeń parametrów środowiskowych w odniesieniu do istniejących terenów chronionych akustycznie.

### Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 5 lipca 2021 r. (uzupełnionym w dniu 28 lipca 2021 r.) Pan Marek Konik, zwrócił się o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „**Zespół sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługowo – handlową, garażami, zespołami parkingów, drogami wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi położonych przy ul. Technologicznej w Rzeszowie**” na działkach w obrębie 222 Rzeszów – Przybyszówka II.

Postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie wszczęte zostało w dniu 28 lipca 2021 r.

Część obszaru objętego przedmiotowym wnioskiem, tj. działka nr ew. 731/3 obręb 222 Rzeszów – Przybyszówka II objęta jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Nr 156/11/2007 w rejonie „Rzeszów – Dworzysko”, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LX/1027/2009 z dnia 29 września 2009 r. ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 83, poz. 1892 z dnia 4 listopada 2009 r. Zgodnie z powyższym planem działka nr ew. 731/3 obręb 222 Rzeszów – Przybyszówka II została oznaczona symbolami: 2KD-Z tj. tereny drogi publicznej zbiorczej oraz i 4ZU tj. tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną. W związku z powyższym planowane przedsięwzięcie inwestycyjne jest zgodne z założeniami ww. MPZP.

Pozostałe działki nr ew.: 731/4, 732/1, 732/2, 733, 735, 736/2, 738, 740/2, 752/1, 752/2 nie są objęte obowiązującym miejscowego planem 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 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 2021 r. poz. 247, z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą 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.

Inwestycja ta, 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), zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko tj.:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie „*zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze*”,
- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b „*garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni*

*użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”.*

Stosowna informacja o przedmiotowym wniosku umieszczona została w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie – 422/2021. W okresie udostępniania wniosku nie zostały wniesione żadne uwagi i zastrzeżenia.

Do wniosku dołączono kartę informacyjną przedsięwzięcia, wymienioną w art. 62 a ustawy OOS.

Na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy OOS, organ prowadzący postępowanie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie, Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich w Krośnie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie o opinie w przedmiocie stwierdzenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie pismem z dnia 6 sierpnia 2021 r., znak: PSNZ.9022.5.125.2021 wezwał Inwestora do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie w opinii z dnia 12 sierpnia 2021 r., znak: WOOŚ.4220.18.20.2021.BL.3 stwierdził, iż dla planowanego przedsięwzięcia nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, wskazując warunki konieczne do uwzględnienia w decyzji. Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich w Krośnie w opinii z dnia 16 sierpnia 2021 r., znak: RZ.ZZŚ.1.435.138.2021.KŚ stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z ww. wezwaniem Inwestor przedłożył w dniu 6 września 2021 r. uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia. Na tej podstawie ponownie wystąpiono do organów opiniujących o wydanie opinii.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie opinią sanitarną z dnia 8 sierpnia 2021 r., znak: PSNZ.9022.5.125.2021 stwierdził, iż dla planowanego przedsięwzięcia nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, wskazując warunek konieczny do uwzględnienia w decyzji. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie pismem z dnia 21 września 2021 r., znak: WOOŚ.4220.18.20.2021.BL.6 podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii z dnia 12 sierpnia 2021 r., znak: WOOŚ.4220.18.20.2021.BL.3. Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich w Krośnie pismem z dnia 22 września 2021 r., znak: RZ.ZZŚ.1.435.138.2021.KŚ podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii z dnia 16 sierpnia 2021 r., znak: RZ.ZZŚ.1.435.138.2021.KŚ.

Rozpatrując wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia oraz opiniami ww. organów wskazującymi warunki konieczne do uwzględnienia w decyzji, pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, po dokonaniu szczegółowej analizy planowanej inwestycji organ stwierdził, co następuje.

1. Rodzaj, skala i lokalizacja przedsięwzięcia nie spowodują negatywnego oddziaływania na środowisko i jednocześnie zachowana zostanie zasada zrównoważonego rozwoju miasta. Planowane przedsięwzięcie polegało będzie na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługowo – handlową, garażami, zespołami parkingów, zjazdem z drogi publicznej, drogami wewnętrznymi, instalacjami (tj. elektroenergetyczną, ciepłowniczą, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej) wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi przy ul. Technologicznej w Rzeszowie. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na działkach nr ew.: 731/3, 731/4, 732/1, 732/2, 733, 735, 736/2, 738, 740/2, 752/1, 752/2 w obrębie 222 Rzeszów – Przybyszówka II. Planowana powierzchnia zabudowy

budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą wynosić będzie około 2,9 ha, a powierzchnia parkingów, garaży podziemnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosić będzie około 5,26 ha. Dojazd do planowanej inwestycji zapewniony będzie poprzez zjazd z ul. Technologicznej.

Najbliższe sąsiedztwo projektowanego przedsięwzięcia stanowić będą:

- od strony północnej – niezabudowane działki Parku – Naukowo Technologicznego Rzeszów – Dworzysko,
  - od strony południowej – łąki, zarośla oraz domy w zabudowie szeregowej oddalone o około 50 m od granic inwestycji,
  - od strony wschodniej – łąki, zarośla oraz domy jednorodzinne w odległości około 120 m od granic inwestycji,
  - od strony zachodniej – będący w realizacji zespół 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
2. Ze względu na charakter inwestycji uznano, że rozpatrywane przedsięwzięcie nie będzie powodować zagrożenia wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.
3. Przedmiotowe przedsięwzięcie obejmujące budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługowo – handlową oraz wielostanowiskowymi garażami podziemnymi realizowane będzie w sąsiedztwie budynków o tym samym charakterze, będących obecnie w trakcie budowy. Na potrzeby prowadzonego postępowania Inwestor przedstawił analizę skumulowanego oddziaływania obydwu inwestycji w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza inwestycji, która uwzględniła głównie ruch samochodów związanych z funkcjonowaniem budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Na potrzeby oceny skumulowanego oddziaływania planowanych przedsięwzięć wzięto pod uwagę:
- wyniki obliczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń emitowanych do powietrza w wyniku spalania paliw w silnikach pojazdów poruszających się po terenie inwestycji,
  - wyniki obliczeń rozprzestrzeniania się hałasu powodowanego ruchem pojazdów.
- Przedstawionymi obliczeniami udowodniono, że eksploatacja obydwu przedsięwzięć nie wpłynie w znaczący sposób na jakość powietrza oraz nie przyczyni się do znacznego pogorszenia klimatu akustycznego na rozpatrywanym terenie.
4. Rodzaj przedmiotowej inwestycji, a także jej skala sprawi, że jej oddziaływanie na środowisko podczas realizacji będzie ograniczone. Budowa wymagała będzie zwiększonego ruchu pojazdów w rejonie jej lokalizacji oraz koncentracji na placu budowy znacznej ilości sprzętu ciężkiego. W związku z tym może wystąpić okresowe pogorszenie jakości powietrza w wyniku m.in.: spalania paliw w silnikach maszyn budowlanych i pojazdów transportujących materiały budowlane oraz prowadzenia prac budowlanych i montażowych. W celu ograniczenia wpływu budowy na środowisko przewiduje się m.in.: prowadzenie prac w godzinach 6.00 – 22.00, zapewnienie właściwej organizacji prac oraz placu budowy, zastosowanie maszyn i urządzeń w dobrym stanie technicznym, przykrywanie plandekami (opończami) materiałów sypkich podczas ich transportu, stosowanie gotowych mieszanek (przygotowywanych np. w wytwórniach betonu) dla ograniczenia pylenia podczas przygotowywania spoiwa w miejscu budowy oraz eliminowanie pracy maszyn i pojazdów na biegu jałowym (np. podczas przerw w pracy, załadunku). Planuje się również zraszanie hałd materiałów budowlanych podczas utrzymywania się długotrwałych okresów suchych. Ponadto na etapie realizacji przedsięwzięcia teren budowy od strony terenów chronionych akustycznie ogrodzony będzie tymczasowym ogrodzeniem z pełnych paneli o wysokości minimum 2 m. Woda na potrzeby realizacji inwestycji pobierana będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki socjalno – bytowe powstające na etapie budowy odprowadzane będą do przenośnych sanitariatów, okresowo opróżnianych

przez upoważnione podmioty. Powstałe w wyniku prowadzonych robót budowlanych odpady będą zbierane, segregowane i przekazywane uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania. W trakcie wykonywania prac ziemnych wierzchnia warstwa urodzajna gleby o grubości około 15 cm zostanie zdjeta i zdeponowana na placu budowy, a następnie po zakończeniu budowy zostanie rozplantowana na powierzchni terenu. Wydobycie większych mas ziemnych wiązało się będzie z wykonywaniem wykopów pod fundamenty budynków i elementy infrastruktury. Wydobyte masy w całości zostaną wykorzystane przy realizacji przedsięwzięcia (np. do zasypania wykopów, kształtowania terenu).

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.

Emisja zanieczyszczeń do powietrza wynikająca z funkcjonowania planowanej inwestycji powodowana będzie spalaniem paliw w silnikach samochodów w związku z ruchem pojazdów do budynków mieszkalnych. Biorąc jednak pod uwagę charakter inwestycji, jej lokalizację jak również fakt, że planowane obiekty ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej uznano, że eksploatacja rozpatrywanego przedsięwzięcia nie wpłynie w znaczący sposób na jakość powietrza w analizowanym rejonie. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia głównym źródłem hałasu będzie emisja pochodząca z przyjeżdżających i parkujących samochodów oraz źródeł punktowych, tj.: wentylacji mieszkań i garaży. W celu ograniczenia hałasu emitowanego przez wyrzutnie powietrza z garaży oraz czerpnie powietrza z lokali usługowych zastosowane będą tłumiki szumów. Na podstawie analizy informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia ustalono, że eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie stanowiła zagrożenia pod względem akustycznym dla terenów chronionych. Niemniej jednak na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wykonane zostaną pomiary kontrolne w zakresie emisji hałasu do środowiska oraz zastosowane zostaną dodatkowe zabezpieczenia w przypadku stwierdzenia przekroczeń parametrów środowiskowych w odniesieniu do istniejących terenów chronionych akustycznie. Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstawać będą odpady komunalne, które będą zbierane i segregowane w wydzielonych, oznakowanych miejscach, a następnie przekazywane w odpowiedni sposób do odzysku lub unieszkodliwiania uprawnionym do tego podmiotom.

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 2021 r., poz. 1098), w tym poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest oddalony o ok. 2,27 km obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Mrowle Łąki PLH180043. Inne obszary wchodzące w skład sieci obszarów Natura 2000 znajdują się w większych odległościach. Planowane przedsięwzięcie znajduje się poza granicami głównych 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.

Zgodnie z zapisami karty informacyjnej przedsięwzięcia, teren przeznaczony pod realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, jest obecnie niezagospodarowany, stanowi nieużytki porośnięte samosiejkami drzew i krzewów. Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia będzie wiązała się z koniecznością wycinki drzew/krzewów, która będzie wynikać wyłącznie z potrzeb realizacji przedsięwzięcia (kolidujących

z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym) i zostanie przeprowadzona poza okresem lęgowym ptaków. W przypadku zaistnienia konieczności wycinki pojedynczych drzew/krzewów w ww. okresie lęgowym, prace te będą wykonane jedynie w przypadku potwierdzenia przez ornitologa, iż dane drzewo/krzew nie jest wykorzystywane przez ptaki, jako miejsce gniazdowania, jak również, że jego wycinka nie będzie stanowiła zagrożenia dla innych gniazdujących ptaków. W razie stwierdzenia występowania chronionych gatunków ptaków, wycinka zostanie wstrzymana do momentu wyprowadzenia lęgów przez te gatunki lub uzyskania stosowanych zezwoleń na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków ptaków. Drzewa niepodlegające wycince, a narażone na mechaniczne uszkodzenia w trakcie prowadzenia prac, zostaną skutecznie zabezpieczone (m.in.: pnie drzew zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi na czas budowy). W ramach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia przewiduje się wykonanie nasadzeń w postaci krzewów, roślin płożących i trawników.

Jak wynika z przedłożonej dokumentacji w fazie realizacji zamierzenia, na terenie budowy, wykopy czasowo pozostawione jako otwarte zostaną stosownie zabezpieczone przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt (np. gadów, płazów, ssaków). Każdy wykop ziemny przed zasypaniem będzie sprawdzany pod kątem występowania w nim zwierząt. W przypadku ewentualnego uwięzienia drobnych zwierząt w wykopach, będą one przenoszone poza teren robót, do odpowiednich dla nich siedlisk.

Biorąc pod uwagę rodzaj, skalę, zakres i lokalizację planowanego przedsięwzięcia, a także brak stwierdzeń występowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i grzybów objętych ochroną w obrębie terenu realizacji przedsięwzięcia, jak również pod warunkiem wdrożenia środków minimalizujących wpływ na środowisko należy stwierdzić, iż nie będzie ono w sposób znaczący oddziaływać na środowisko przyrodnicze, w tym na przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000, jego integralność oraz spójność sieci Natura 2000. Przedsięwzięcie, 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. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r. poz. 1911, z późn. zm.) teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): „Wisłok od Zbiornika Rzeszów do Starego Wisłoka” o kodzie PLRW200019226739, typ 19 (rzeka nizinna piaszczysto – gliniasta), będącej monitorowaną, silnie zmienioną częścią wód (przekroczenie wskaźnika m4), w dobrym stanie i zagrożoną ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego, którym jest dobry stan ekologiczny, możliwość migracji organizmów na odcinku ciekłu istotnego – Wisłok od Starego Wisłoka do Zbiornika Rzeszów oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego. Ze względu na brak możliwości technicznych przedłużono termin osiągnięcia ww. celu środowiskowego do 2027 r. Zlewnia ww. JCWP nie została zaliczona do obszarów chronionych przeznaczonych do ochrony przedmiotów ochrony zależnych od wód.

Teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW2000153, będącej monitorowaną częścią wód, w dobrym stanie ilościowym i chemicznym oraz niezagrażoną ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego, którym jest zachowanie dobrego stanu ilościowego i chemicznego, bez derogacji. Omawiana JCWPd nie została zaliczona do obszarów chronionych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia.

Ponadto obszar objęty inwestycją znajduje się poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi oraz poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych. Przedmiotowe przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane również poza ujęciami wód i wyznaczonymi dla nich strefami ochronnymi oraz poza terenami zmeliorowanymi.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się pobór wody przede wszystkim do celów budowlanych oraz socjalno – bytowych zatrudnionych pracowników. Zaplecze budowy zostanie usytuowane na utwardzonym podłożu. Plac budowy wyposażony będzie w przenośne sanitariaty, z których nieczystości opróżniane będą przez specjalistyczne firmy, posiadające stosowne zezwolenia w tym zakresie. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia pobór wody następował będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki socjalno – bytowe powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków. W posadzkach garaży zastosowany zostanie system odprowadzania ścieków bezpośrednio do separatora substancji ropopochodnych. Następnie ścieki kierowane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku usytuowania na terenie przedsięwzięcia lokali gastronomicznych, ścieki przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej zostaną podczyszczone przez separator tłuszczów. Wody opadowo – roztopowe pochodzące z terenów utwardzonych (powierzchnia zabudowy, parkingi) przed odprowadzaniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej będą podczyszczone za pomocą projektowanego separatora substancji ropopochodnych. Jak wynika z treści przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, stężenia zanieczyszczeń w odprowadzanych wodach opadowo - roztopowych będą odpowiadać dopuszczalnym stężeniom tj. 100 mg/l w przypadku zawiesiny ogólnej oraz 15 mg/l dla węglowodorów ropopochodnych.

Podczas badań geologicznych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod przedmiotowe przedsięwzięcie stwierdzono występowanie sączeń na głębokości od 5,1 do 8,8 m p.p.t. W związku z planowanym wykonaniem wykopów pod płytę fundamentową do głębokości około 6,5 m p.p.t., może wystąpić konieczność ich odwadniania. Woda z wykopów będzie oczyszczana z nadmiernej ilości zawiesiny za pomocą specjalistycznych mobilnych urządzeń, a następnie będzie odprowadzana do kanalizacji deszczowej. Aby ograniczyć konieczność odwadniania wykopów harmonogram prac zostanie tak ułożony, aby prace ziemne wykonywane były w porze suchej, przy niskim poziomie wód gruntowych.

W celu zapewnienia ochrony środowiska gruntowo – wodnego zastosowany zostanie sprzęt wyłącznie sprawny technicznie, posiadający aktualne przeglądy oraz atesty. Plac budowy zostanie zlokalizowany na utwardzonym podłożu oraz będzie wyposażony w sorbenty umożliwiające neutralizację ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. Postój maszyn będzie miał miejsce na terenie utwardzonym, natomiast ich tankowanie, konserwacje i naprawy będą odbywać się będzie poza terenem inwestycji. Ponadto przewiduje się zabezpieczenie materiałów budowlanych przed działaniem czynników atmosferycznych. Odpady będą zbierane w sposób selektywny, w pojemnikach lub sektorach dostosowanych do ich rodzaju, a następnie będą przekazywane podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia na ich transport, odzysk lub unieszkodliwienie.

Mając na uwadze rodzaj i skalę planowanego zamierzenia 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 negatywnie wpływać 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 (około 90 km) uznano, że przedsięwzięcie nie będzie generowało oddziaływań o charakterze transgranicznym w żadnym komponencie środowiska.
  9. Planowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych czy innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łągowych oraz ujściach rzek.
  10. Rozpatrywana inwestycja nie jest położona na obszarach wybrzeży i w środowisku morskim oraz na obszarach górskich lub leśnych.
  11. Przedmiotowe 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 o przekroczonym standardzie jakości powietrza w strefie miasta Rzeszów, która została zakwalifikowana do klasy C ze względu na przekroczenie poziomów dopuszczalnych jakości powietrza w zakresie pyłu zawieszzonego PM 10 i pyłu zawieszzonego PM 2,5 oraz przekroczenie poziomu docelowego ustalonego dla benzo(a)pirenu. Z uwagi na skalę i charakter inwestycji uznano, że nie będzie ona miała znaczącego wpływu na jakość powietrza w rejonie jej lokalizacji.
  13. Realizacja i eksploatacja planowanego przedsięwzięcia będzie się wiązała z emisją gazów cieplarnianych wynikającą ze spalania paliw w silnikach pojazdów poruszających się po przedmiotowym terenie, jednak ze względu na skalę inwestycji oraz zaplanowane zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej uznano, że nie będzie ona wywierała znaczącego oddziaływania na zmiany klimatu lokalnego i globalnego.
  14. Realizacja planowanego przedsięwzięcia wpłynie na zmianę obecnego krajobrazu na analizowanych obszarze (obecnie niezagospodarowany, stanowiący nieużytki porośnięte drzewami i krzewami). W ramach planowanej inwestycji przewiduje się optymalne wpasowanie inwestycji w jej otoczenie poprzez zaprojektowanie zabudowy o spójnym z otoczeniem wyrazie architektonicznym oraz maksymalnym wykorzystaniu walorów krajobrazowych.
  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 uwadze powyższe, w dniu 27 września 2021 r. Prezydent Miasta Rzeszowa, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, przed wydaniem niniejszej decyzji, 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, zaś Inwestor dla możliwości realizacji inwestycji zobowiązany

jest uzyskać decyzję, koncesję lub zezwolenie wskazane w art. 72 ust. 1 ustawy OOS lub dokonać zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ustawy OOS.

W przypadku gdy realizacja planowanego przedsięwzięcia będzie wiązała się z koniecznością złamania 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098).

Informacja o niniejszej decyzji umieszczona została w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rzeszowa [www.bip.erzeszow.pl](http://www.bip.erzeszow.pl).

Niniejsza decyzja zgodnie z art. 85 ust. 3 ustawy OOS zostaje udostępniona na okres 14 dni na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rzeszowa [www.bip.erzeszow.pl](http://www.bip.erzeszow.pl) w dniu 27 października 2021 r.

Na podstawie art. 74 ust. 3 ustawy OOS, organ prowadzący postępowanie w przedmiotowej sprawie zawiadamia strony w trybie art. 49 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie, 35 - 102 Rzeszów ul. Miedziana 4a, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Rzeszowa w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Prezydenta Miasta Rzeszowa. 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.

#### Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia – zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy OOS.

Opłata skarbową w wysokości 205,00 zł.  
została uiszczona w dniu 13 lipca 2021 r.  
na rachunek bankowy nr 17102043912018006200000423  
Urzędu Miasta Rzeszowa

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Marta Kozłowska  
Dyrektor Wydziału  
Ochrony Środowiska i Rolnictwa  
Urzędu Miasta Rzeszowa

NINIEJSZA DECYZJA JEST OSTATECZNA

z dniem 26.11.2021r.

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Anna Kozłowska  
Zastępczyni Dyrektora Wydziału  
Ochrony Środowiska i Rolnictwa  
Urzędu Miasta Rzeszowa

#### Otrzymują:

1. Pan Marek Konik.
2. Strony postępowania według wykazu, zgodnie z art. 49 KPA – tablica ogłoszeń Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miasta Rzeszowa, ul. Rynek 7 (parter – korytarz), tablica ogłoszeń w Ratuszu, ul. Rynek 1 (parter – korytarz), miejsce planowanego przedsięwzięcia, Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rzeszowa.
3. SR-a/a.

#### Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie (doręczenie za pośrednictwem platformy e-PUAP).
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rzeszowie (doręczenie za pośrednictwem platformy e-PUAP).
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Polskich w Krośnie.

INSPEKTOR

Anna Kozłowska

27.10.2021r.



## UZASADNIENIE

do uchwały Nr LXIX/1522/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 listopada 2022 r.

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 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.).

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 Marek Konik, zam. Jasienica 197, reprezentowany przez pełnomocnika Pana Roberta Legieć 30-701 Kraków, ul. Zabłocie 39/406, wystąpił wnioskiem w dniu 30 czerwca 2022 r. Po przeanalizowaniu materiałów załączonych do wniosku pismem z dnia 4 lipca 2022 r. wezwano inwestora do uzupełnienia braków formalnych. W odpowiedzi pismem z dnia 13 lipca 2022 r. inwestor uzupełnił wniosek.

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.

W dniu 16 sierpnia 2022 r. Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna negatywnie zaopiniowała przedmiotową inwestycję. Komisja uznała, że projektowany zespół mieszkaniowy z usługami według ww. wniosku, jest sprzeczny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Ponadto planowana inwestycja uzyskała negatywną opinię Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie.

W związku z powyższym w dniu 5 września 2022 r. pełnomocnik inwestora dokonał zmiany wniosku. Koncepcja architektoniczna została poprawiona z uwzględnieniem wszystkich uwag zawartych w opinii Miejskiego Zarządu Dróg i Miejskiej Komisji Urbanistyczno -Architektonicznej. Wniosek ponownie przekazano do zaopiniowania.

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Rzeszowie, na posiedzeniu w dniu 29 września 2022 r. podjęła uchwałę opiniującą pozytywnie planowaną inwestycję pod warunkiem spełnienia wskazanych w protokole wymagań. W przedmiotowej uchwale jest wskazany warunek dotyczący odległości od szkoły, gdzie wprowadzie w linii prostej od linii zabudowy, odległość od

szkoły jest zachowana. Ponadto Inwestor deklaruje partycypowanie w kosztach budowy obiektów, które będą musiały powstać, wobec rozwoju obszaru analizowanego w kierunku zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, w tym także szkoły. Dalej Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Rzeszowie wskazała, że inwestycja mieszkaniowa nie powinna być sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, gdzie Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r odnosi się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy w art. 5 ust. 3 wskazując, że „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”. **Ustawodawca znając charakter tego opracowania wskazał, że inwestycja ma być z tymi kierunkami niesprzeczna.** Wobec tego, że **ustawodawca wskazał, że inwestycja ma być z tymi kierunkami niesprzeczna,** zatem ponieważ w w studium nie znajdują się konkretne normy czy zakazy, wykluczające możliwość zlokalizowania na danym terenie zabudowy mieszkaniowej czy też inwestycji towarzyszącej, to inwestycja taka pozostaje niesprzeczna ze studium **i warunek należy uznać za spełniony.** Odnosząc się do dalszego z warunków, to należy stwierdzić, że ustawodawca w art. 19 ust. 3 ww. ustawy umożliwił, w ramach ustaleń o charakterze fakultatywnym, określenie liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, a więc nie ma ścisłego przepisu, który by to regulował, a brak jest podstaw prawnych do formułowania ustaleń dotyczących liczby miejsc parkingowych więc warunek uważa się za spełniony. Dalej ostatni warunek wskazany w ww. Uchwale wskazuje na konieczność obniżenia wysokości budynków, gdzie odnosząc się do zapisów ww. ustawy, to inwestycja spełnia wszelkie wymagania w niej zawarte w zakresie kondygnacji naziemnych i podziemnych budynku.

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.

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 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku

urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina wówczas informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

Wykaz opinii wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej:

1. **Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - opinia pozytywnie** protokół z dnia 29 września 2022 r. i uchwała z dnia 29 września 2022 r.
2. **Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie** - w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych – brak opinii.
3. **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 16 września 2022 r. znak: GE-E.6622.1038.2022.
4. **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** - w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych – opinia z dnia 19 18 sierpnia 2022r. znak: RZ.RPI.434.34.2022.EK.
5. **Wydziału Geodezji Oddziału Obsługi Narad Koordynacyjnych** - w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu – pismo z dnia 15 września 2022 r. GE-K.6630.67.2022.K.
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 z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - pismo z dnia 23 września 2022r. znak: WZ.5560.29-3.2022.
7. **Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego** – opinia pozytywna z dnia 15 września 2022 r. znak: SNZ.9020.18.18.2022.JL.
8. **Urząd Lotnictwa Cywilnego** w odniesieniu do obiektów budowanych na terenach pozostających w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu – brak opinii.

Wykaz uzgodnień wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej:

- **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 16 września 2022 r. znak: TD.411.133.2022.MGD L.dz. 14252.