

Data:	2021-05-21	*
L. dz.:	1634	

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Działając na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U.2021.735 j.t.), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61, art. 54 w zw. z art. 64 ust.1 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. 2021.741 j.t.), po rozpatrzeniu wniosku, który złożył Pan !

! ; w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budynek zamieszkania zbiorowego typu apartotel z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na działkach nr 1109/20, 1109/21, 1109/22 obr. 208 położonych w Rzeszowie, przy ul. Paderewskiego,

ustalam warunki zabudowy

na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „*Budynek zamieszkania zbiorowego typu apartotel z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną*” na działkach nr 1109/20, 1109/21, 1109/22 obr. 208 położonych w Rzeszowie, przy ul. Paderewskiego, w liniach rozgraniczających określonych na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.

Wnioskodawca: Pan

WARUNKI ZABUDOWY

1. **Rodzaj zabudowy:**
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych**
 - a/ warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego
 - obowiązująca linia zabudowy – 16 m od krawędzi jezdni (zgodnie z załącznikiem graficznym) przy czym ustaloną obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: od 0,28 do 0,55,
 - szerokość elewacji frontowej od 10 m - 40,5 m z tolerancją do 20%
 - wysokość do kalenicy lub szczytu dachu od 8 m do 17 m (licząc od średniego poziomu terenu istniejącego przy głównym wejściu),
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 8 m do 17 m (licząc od średniego poziomu terenu istniejącego przy głównym wejściu),
 - dach płaski
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniejsza niż 15%
 - b/ warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- przedsięwzięcie inwestycyjne nie należy do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
 - należy chronić wartościową zieleń, na wycinkę kolidującą zieleni wysokiej należy uzyskać zgodę właściwego organu
 - zaleca się wyposażenie budynku w urządzenia i instalacje do pozyskiwania energii ze źródeł alternatywnych,
- c/ warunki ochrony zabytków
teren inwestycji nie podlega przepisom wynikającym z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- d/ wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych
teren nie jest objęty zasięgiem obszaru górniczego, gdzie obowiązują przepisy prawa górniczego
- e/ warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
- zaopatrzenie w wodę – zgodnie z oświadczeniem MPWiK w Rzeszowie,
 - kanalizacja sanitarna – zgodnie z oświadczeniem MPWiK w Rzeszowie,
 - kanalizacja deszczowa – wg warunków MPWiK w Rzeszowie,
 - zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z oświadczeniem MPEC w Rzeszowie,
 - energia elektryczna – zgodnie z oświadczeniem ZE w Rzeszowie,
 - odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i z powierzchni o zmniejszonej chłonności (parkingi, dojazd, dojścia, place itp.) do sieci kanalizacji deszczowej wg warunków właściciela sieci lub w przypadku jej braku powierzchniowo na teren własnej działki lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (np. do zbiornika retencyjnego). W przypadku odprowadzenia wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych na teren własnej działki należy dołączyć do projektu budowlanego stosowne wyliczenia potwierdzające, że woda opadowa z dachów i utwardzonych nawierzchni wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego będzie mogła ulec wchłonięciu na teren biologicznie czynny w granicach działki objętej inwestycją,
 - dostęp do drogi publicznej – ul. Paderewskiego - należy zapewnić dojazd do projektowanego budynku zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi - decyzja o warunkach zabudowy nie rozstrzyga o parametrach dojazdu,
 - zjazd publiczny z ul. Paderewskiego zaprojektować na warunkach i w uzgodnieniu MZD w Rzeszowie,
 - należy zapewnić na własnej działce miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i czasowych) w ilości nie mniejszej niż:

RODZAJ USŁUG	LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA KLIENTÓW DO POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PODSTAWOWEJ BUDYNKU USŁUGOWEGO LUB ZESPOŁU POMIESZCZEŃ USŁUGOWYCH W JEDNYM BUDYNKU	LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA OBSŁUGI I DOSTAW POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PODSTAWOWEJ BUDYNKU USŁUGOWEGO
USŁUGI HANDLU		
SPOŻYWCZE	nie mniej niż 1 miejsce+1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce +1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni
GOSP. DOMOWE	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 60 m ² powierzchni	
CHEMICZNE MATERIAŁY BUDOWLANE ODZIEŻOWE		

Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

1. Projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi, (stosownie do potrzeb, oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych);
2. Oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
3. Decyzję o warunkach zabudowy;
4. Aktualny wyrys i wypis z mapy ewidencji gruntów,

UWAGA: W przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, organ stwierdza jej wygaśnięcie (art. 65 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

szerokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu. Wymagania dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego ustalono zgodnie ze sposobami określonymi w przepisach *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania* (Dz.U.03.164.1588) oraz analizując przedstawioną przez Wnioskodawcę koncepcję planowanej inwestycji.

Pismem z dnia 1 kwietnia 2021 r. znak AR.6730.61.4.2021.JB61 zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w oparciu o art. 10 § 1Kpa.

Lokalizacja inwestycji uzyskała pozytywną opinię:

- Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie – pismo z dnia 25.03.2021 r. znak: TD.411.32.2021.Aw, L.dz. 4721.

Projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z Zarządem Województwa Podkarpackiego i Wojewodą Podkarpackim w myśl art.53 ust.4 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozpatrując przedmiotowy wniosek ustalono warunki zabudowy biorąc pod uwagę:

- stan istniejący
- dokumenty złożone przez wnioskodawcę
- przepisy odrębne.

Zakres niezbędnych uzgodnień:

- organy i jednostki w zakresie wynikającym z przepisów - stosownie do wymogu art. 20 ust. 1, pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane i przyjętych rozwiązań projektowych.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U.2021.735 j.t.):

1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

DECYZJA NIE JEST OSTATECZNA.

Pełniący funkcję
PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Marek Bajdak

Załączniki:

- załącznik graficzny
- analiza urbanistyczna

Otrzymują:

1. |
2. Strony wg wykazu,
3. a/a

USŁUGI GASTRONOMII	nie mniej niż 1 miejsce+1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce +1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni
USŁUGI SERWISOWO-NAPRAWCZE	nie mniej niż 1 miejsce+1 miejsce na każde 100 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce +1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni
USŁUGI URZĘDOWE		
ADMINISTRACYJNE BANKOWE POCZTOWE TELEKOMUNIKACYJNE INNE	nie mniej niż 1 miejsce+1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce+1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni użytkowej
GABINETY USŁUGOWE LEKARSKIE KOSMETYCZNE FRYZJERSKIE INNE	nie mniej niż 1 miejsce+1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce+1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni
USŁUGI HOTEŁARSKIE	3 miejsca na 10 łóżek	1 miejsce na 50 m ² pow. usługowej

f/ wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Obiekt budowlany wraz z urządzeniami należy projektować i budować zapewniając poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie naturalnego oświetlenia pomieszczeń mieszkalnych w budynkach sąsiednich.

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- uciążliwości wywołanej przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody i gruntów,
- pogorszenia stanu stosunków wodnych na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i w jego najbliższym sąsiedztwie.

Przy projektowaniu rozwiązań dotyczących odprowadzenia wód deszczowych z pości dachowych, z powierzchni terenu o zmniejszonej chłonności (parkingi, dojazdy, dojścia, place itp.) i odwodnienia pozostałej części terenu należy w sposób szczególny uwzględnić wpływ zmian w stosunkach wodnych na stabilność posadowienia istniejących budynków i budowli, a także zapewnić co najmniej zachowanie aktualnego stanu stosunków wodnych (tj. nie pogorszenie) w granicach lokalizacji i w bezpośrednim sąsiedztwie,

g/ warunki dotyczące projektu budowlanego

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z wymogami Prawa budowlanego i obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,

h/ inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

- teren objęty zamierzoną inwestycją znajduje się w obszarze miasta, na którym następuje intensywny rozwój zabudowy i realizacja związanych z nią nowych sieci uzbrojenia terenu. Stosownie do art. 28b ust.7 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2020.276 j.t.), w celu wyeliminowania zagrożeń wynikających z możliwej kolizji między sytuowanymi na tym samym terenie sieciami uzbrojenia terenu należy dokonać ich uzgodnienia, a także uzgodnienia sytuowania

przyłłączy, na naradzie koordynacyjnej zorganizowanej przez Prezydenta Miasta Rzeszowa (Wydział Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa, ul. Kopernika 15).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na terenie objętym wnioskiem brak obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U.2021.741 j.t.) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskodawca w dniu 28 stycznia 2021 r. wystąpił z wnioskiem (uzupełnionym w dniu 5 lutego 2021 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budynek zamieszkania zbiorowego typu apartotel z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na działkach nr 1109/20, 1109/21, 1109/22 obr. 208 położonych w Rzeszowie, przy ul. Paderewskiego.

Zawiadomieniem z dnia 9.02.2021 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy na w/w zadanie inwestycyjne.

Organ przeprowadził analizę (zgodnie z wymogami § 3 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*) funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w powyższym artykule *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że wnioskowana inwestycja, jaką jest „Budynek zamieszkania zbiorowego typu apartotel z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na działkach nr 1109/20, 1109/21, 1109/22 obr. 208 położonych w Rzeszowie, przy ul. Paderewskiego, spełnia warunki niezbędne do wydania decyzji o warunkach zabudowy:

- 1) lokalizacja działki na terenie osiedla Nowe Miasto; sąsiednie działki są zabudowane obiektami kubaturowymi, co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 2) teren posiada dostęp do drogi publicznej od ulicy Paderewskiego,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) działka nr 1109/20, 1109/21, 1109/22 obr. 208 stanowi teren oznaczony wg ewidencji gruntów jako B (tereny mieszkaniowe) o łącznej powierzchni 0,1625 ha. Teren inwestycji znajduje się w granicach administracyjnych miasta Rzeszowa,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego zastrzeżenia do planowanej inwestycji wnieśli mieszkańcy budynku mieszkalnego przy ul. Paderewskiego 3a, 3b, 3c, 3d, Spółdzielnia Zodiak oraz pan Wiesław Puchyr w zakresie gabarytów, charakteru budynku, potencjalnego negatywnego wpływu inwestycji na przyrodę i środowisko naturalne, *zacienianie posesji, pogorszenie doświetlenia światłem naturalnym sąsiednich nieruchomości, zwiększenia ruchu komunikacyjnego oraz naturalnego przewietrzania terenu zabudowy*

istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Wnoszący zastrzeżenia do planowanej inwestycji zwrócili się z prośbą o wyjaśnienie formy językowej „aparthotel”.

Pismem z dnia 3.02.2021 r. organ poinformował wnioskodawcę o zastrzeżeniach wniesionych przez strony postępowania administracyjnego, który pismem z dnia 5.05.2021 r. odniósł się do tych uwag, opierając się na zapisach projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji, ustalającej parametry planowanej zabudowy w odniesieniu do istniejącej w terenie analizowanym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budynek zamieszkania zbiorowego typu apartotel z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”. W odpowiedzi na zapytanie, uprzejmie informuję, że ustawa *prawo budowlane* nie definiuje znaczenia „aparthotel”. Według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz.U.1999.112.1316 z dnia 1999.12.31) budynek o jaki wnosi wnioskodawca zakwalifikowany jest w sekcji 1, dziale 11 i w grupie 113 jako budynek zamieszkania zbiorowego.

Wyjaśnić należy, iż decyzja o warunkach zabudowy terenu jest pierwszą z cyklu decyzji wydawanych w procesie inwestycyjnym. Ma ona wstępny i ogólny charakter – nie przesądza o prawie do prowadzenia konkretnej inwestycji w konkretnym miejscu a jedynie określa, czy dana inwestycja w danym miejscu jest w ogóle możliwa, nie rodzi żadnych praw do terenu ani nie upoważnia do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy ma charakter deklaratoryjny, gdyż organ stwierdza w niej jedynie, czy w świetle powszechnie obowiązującego prawa dopuszczalna jest realizacja danej inwestycji na wskazanym przez Inwestora terenie. Organ, rozpatrując wniosek Inwestora bada, czy dana inwestycja spełnia przesłanki ściśle określone przepisami prawa. To nie od uznania organu zależy, czy na danym terenie będzie możliwa realizacja danej inwestycji, lecz od tego czy taką możliwość w konkretnym wypadku przewidują przepisy prawa. Niniejsza decyzja określa tylko warunki, jakie należy spełnić przy opracowaniu projektu budowlanego przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest tylko jednym z elementów procesu inwestycyjnego, w którym ochrona interesów osób trzecich jest realizowana przede wszystkim na etapie wydawania pozwolenia na budowę. Na etapie postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy ochrona interesów osób trzecich jest ograniczona i nie może być rozciągana na okoliczności będące przedmiotem badania organów administracji architektonicznej – budowlanej. Dopiero projekt budowlany wykonany zgodnie z tymi warunkami oraz przepisami, w tym sposób zapewnienia m.in. bezpieczeństwa użytkownika a także ochronę praw osób trzecich, co będzie przedmiotem prowadzonego odrębnie postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, o ile Inwestor z takim wnioskiem wystąpi.

Po zapoznaniu się z projektem decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji Inwestor pismem z dnia 22.03.2021 r. wniósł o korektę parametru szerokości elewacji frontowej na „od 10 m – 40,5 m z tolerancją do 20%”. Po przeprowadzeniu ponownej analizy urbanistycznej przychylno się do prośby Wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów. W oparciu o wyniki analizy urbanistycznej przeprowadzonej przez organ, ustalono warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego (pkt 2 lit. a niniejszej decyzji), w szczególności poprzez: określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanego obiektu, w tym

Sąsiednia zabudowa jest zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną oraz usługową (serwis samochodowy - wulkanizacja). Budowa budynku zamieszkania zbiorowego typu apartotel z usługami w parterze i garażem podziemnym jest zgodna z funkcją otoczenia.

1.2. W zakresie kontynuacji linii zabudowy:

Budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Paderewskiego znajdują się w odległości około 8 m, około 11-12 m, około 16 m, 27 m, 45 m od granicy pasa drogowego.

1.3. W zakresie intensywności zabudowy:

Zabudowa na działkach różnej wielkości.

Powierzchnia terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ~ 0,1625 ha

Powierzchnia zabudowy kubaturowej określona we wniosku – 900 m²

Dla obszaru analizowanego zostały wyliczone wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, które wynoszą dla zabudowy wielorodzinnej:

✓ dla działki nr 1100/22 ~ 0,21

✓ dla działki nr 1789 ~ 0,20

dla zabudowy usługowej:

✓ dla działki nr 1409 ~ 0,42

✓ dla działki nr 1109/11, 1511/4, 1511/5 ~ 0,60

✓ dla działki nr 1511/7 i 1039/21 ~ 0,47

dla zabudowy jednorodzinnej:

✓ dla działki nr 1504 ~ 0,11

✓ dla działki nr 1505 ~ 0,25

✓ dla działki nr 1506 ~ 0,22

✓ dla działki nr 1507 ~ 0,22

✓ dla działki nr 1508 ~ 0,33

✓ dla działki nr 1509 ~ 0,20

✓ dla działki nr 1503 ~ 0,19

✓ dla działki nr 1502 ~ 0,25

✓ dla działki nr 1501 ~ 0,28

✓ dla działki nr 1500 ~ 0,18

✓ dla działki nr 1499/1 ~ 0,34

✓ dla działki nr 1499/2 ~ 0,37

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu w obszarze analizowanym wynosi od około 0,11 do około 0,60.

Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenie analizowanym wyznacza się zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. z sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U.03.164.1588) na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego, który w tym przypadku wynosi 0,28.

Zgodnie z § 5 ust. 2 w/w Rozporządzenia dopuszcza się także wyznaczenie innego wskaźnika tej wielkości – z uwagi na postępującą urbanizację terenów miejskich, należałoby rozważyć proponowany przez wnioskodawcę wskaźnik ~ 0,55 (występujący w terenie analizowanym 0,60), mając równocześnie na uwadze jego wpływ na kształtujący się ład przestrzenny tego obszaru.

1.4. W zakresie gabarytów i formy architektonicznej:

a) Szerokości elewacji frontowych istniejących budynków wolno stojących w obszarze analizowanym wynoszą od około 10 m do około 52 m oraz od około 5 m do około 14 m w zabudowie bliźniaczej. Średnia szerokość elewacji frontowej budynków wynosi około 40,5 m.

Zgodnie z § 6.ust 1 Rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

b) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wynosi od około 8 m w zabudowie jednorodzinnej do około 17 m – dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych (licząc od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu). Budynki usługowe o wysokości elewacji frontowej od około 5 m do około 8 m.

W oparciu o § 7 ust 1 Rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

c) Geometria dachów istniejących budynków:

- dachy jedno - i dwuspadowe w zabudowie jednorodzinnej,

- dachy płaskie – w zabudowie wielorodzinnej,

- kalenice skierowane do drogi w różnych kierunkach,

- pokrycie dachu: blacha, blachodachówka, dachówka,

- wysokość budynków mieszkalnych objętych analizą urbanistyczną w kalenicy od około 8 m do około 9 m (budynki jednorodzinne) i około 17 m (budynki wielorodzinne) - mierząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

2. Dostęp do drogi publicznej, istniejące parkingi w obszarze analizowanym:

Teren objęty wnioskiem jest dostępny z drogi publicznej ul. Paderewskiego.

3. Możliwość uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:

Inwestor posiada:

- oświadczenie o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego,
- warunki techniczne przyłączenia projektowanego budynku do sieci kanalizacji deszczowej wydane przez MPWiK Sp. z o.o. w Rzeszowie
- oświadczenie o warunkach dostawy wody i odbioru ścieków wydane przez MPWiK Sp. z o.o. w Rzeszowie,
- oświadczenie o warunkach przyłączenia wnioskowanego budynku do sieci ciepłowniczej wydane przez MPEC Rzeszów.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji

4. Stan prawny gruntów:

Działka nr 1109/20, 1109/21, 1109/22 obr. 208 stanowi teren oznaczony wg ewidencji gruntów jako B (tereny mieszkaniowe) o łącznej powierzchni 0,1625 ha. Teren inwestycji znajduje się w granicach administracyjnych miasta Rzeszowa.

5. Analiza zgodności z przepisami odrębnymi:

1) Ochrona środowiska:

- przedsięwzięcie inwestycyjne nie należy do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

2) Ochrona przyrody:

- należy chronić wartościową zieleni, na ewentualną wycinkę kolidującej zieleni wysokiej należy uzyskać zgodę właściwego organu

3) Ochrona zabytków

- teren inwestycji nie podlega przepisom wynikającym z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

4) Inne:

- działka objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy znajduje się poza terenem górniczym,
- teren inwestycji znajduje się poza obszarem zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi,
- teren objęty zamierzoną inwestycją znajduje się w obszarze miasta, na którym następuje intensywny rozwój zabudowy i realizacja związanych z nią nowych sieci uzbrojenia terenu. Stosownie do art. 28b ust.7 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2020.276 j.t.), w celu wyeliminowania zagrożeń wynikających z możliwej kolizji między sytuowanymi na tym samym terenie sieciami uzbrojenia terenu należy dokonać ich uzgodnienia, a także uzgodnienia sytuowania przyłączy, na naradzie koordynacyjnej zorganizowanej przez Prezydenta Miasta Rzeszowa (Wydział Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa, ul. Kopernika 15).

6. Wyniki analizy potwierdzają spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- ✓ **pkt 1** - co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- ✓ **pkt 2** - teren ma dostęp do drogi publicznej;
- ✓ **pkt 3** - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- ✓ **pkt 4** - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- ✓ **pkt 5** – zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Z ap. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA
Katarzyna Leško
 Wiceprezesa Wydziału Architektury
 Urzędu Miasta Rzeszowa

Rzeszów, 2021-02-25

ANALIZA URBANISTYCZNA
ZAŁĄCZNIK TEKSTOWY
do decyzji o warunkach zabudowy AR.6730.61.4.2021.JB61

Wnioskodawca: Pan

Nazwa inwestycji: „Budynek zamieszkania zbiorowego typu apartotel z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną” na działkach nr 1109/20, 1109/21, 1109/22 obr. 208 położonych w Rzeszowie, przy ul. Paderewskiego.

I. Gmina Miasto Rzeszów posiada „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa” uchwalone Uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego i określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 j.t.) w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Planowana inwestycja lokalizowana jest w obszarze:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

II. Obszar analizowany

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 03.164.1588) – właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Obszar analizowany obejmuje teren w odległości ponad trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy tj. około 75 m od granic wnioskowanego terenu. Szerokość frontu przedmiotowej działki wynosi około 24 m.

ANALIZA
spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Analiza sąsiedniej zabudowy (art. 61 ust. 1 pkt 1):

1.1. W zakresie kontynuacji funkcji: