

Rzeszów, 2022-04-22

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

Wnioskodawca: Pan Krzysztof Karwański, zam.: Pelkinie 308, 37-700 Jarosław.

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.2022.503 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.

Na załączniku graficznym do niniejszej analizy urbanistycznej sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 znajdują się budynki zlokalizowane na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi i zarejestrowanymi w zbiorze danych EGIB. Działki objęte analizą urbanistyczną znajdują się obrębie nr 208 Rzeszów Nowe Miasto i ich numery ewidencyjne są widoczne na wyżej wymienionej mapie. W oparciu o powyższe dane została sporządzona analiza tekstowa, w której wymieniono numery działek znajdujące się na przedmiotowej mapie a ujęte w rozważaniach pozwalających 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.

Stosownie do zaleceń Samorządowego Kolegium Odwoławczego zawartych w uzasadnieniu decyzji z dnia 22.12.2021 r. znak SKO.415/411/2021, została przeprowadzona wszechstronna analiza funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 *ustawy*.

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:

Sąsiednia zabudowa jest zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną oraz usługową (serwis samochodowy – wulkanizacja) Budowa budynku zamieszkania zbiorowego typu „aparthotel” z usługami w parterze i garażem podziemnym jest zgodna z funkcją otoczenia. Można ustalić warunki zabudowy dla planowanej inwestycji, jeśli jej parametry w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu będą nawiązywały do zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym.

Zachowując cechy zabudowy sąsiedniej, planowana zabudowa nie narusza tym samym ładu przestrzennego.

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:

Budynki mieszkalne wielorodzinne położone na działkach: nr 1789/2 bezpośrednio sąsiadującej z terenem inwestycji i nr 1100/22 dostępnych z tej samej drogi publicznej (ul. Paderewskiego) stanowią fragment osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i pozwalają określić wymagania dotyczące nowej 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.

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 tj.:

dla zabudowy wielorodzinnej:

- ✓ dla działki nr 1100/22 ~ 14 m
- ✓ dla działki nr 1789 ~ 40,5 m, 52 m

dla zabudowy usługowej:

- ✓ dla działki nr 1409 ~ 28 m
- ✓ dla działki nr 1109/11, 1511/4, 1511/5 ~ 14 m
- ✓ dla działki nr 1511/7 i 1039/21 ~ 13,5 m

dla zabudowy jednorodzinnej:

- ✓ dla działki nr 1504 ~ 5 m
- ✓ dla działki nr 1505 ~ 9 m
- ✓ dla działki nr 1506 ~ 9 m
- ✓ dla działki nr 1507 ~ 9 m
- ✓ dla działki nr 1508 ~ 12 m
- ✓ dla działki nr 1509 ~ 8,5 m
- ✓ dla działki nr 1503 ~ 8 m
- ✓ dla działki nr 1502 ~ 11,5 m
- ✓ dla działki nr 1501 ~ 11,5 m
- ✓ dla działki nr 1500 ~ 8 m
- ✓ dla działki nr 1499/1 ~ 8 m
- ✓ dla działki nr 1499/2 ~ 7,5 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 (tj. 15 m), z tolerancją do 20%. Zgodnie z § 6.ust 2 *Rozporządzenia* dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej , jeżeli wynika to

z analizy o której mowa w § 3 ust 1. Planowana inwestycja znajdować się będzie po północnej stronie ul. Paderewskiego, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o szerokości elewacji frontowej 14 m, 40,5 m i 52 m. Z uwagi na to sąsiedztwo dopuszcza się wnioskowaną przez inwestora szerokość elewacji frontowej planowanego budynku od 10 m - 40,5 m z tolerancją do 20%.

- b) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wynosi od około 7 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 8,5 m tj.:

dla zabudowy wielorodzinnej:

✓ dla działki nr 1100/22 ~ 17 m

✓ dla działki nr 1789 ~ 17 m

dla zabudowy usługowej:

✓ dla działki nr 1409 ~ 5 m

✓ dla działki nr 1109/11, 1511/4, 1511/5 ~ 8,5 m

✓ dla działki nr 1511/7 i 1039/21 ~ 8,5 m

dla zabudowy jednorodzinnej:

✓ dla działki nr 1504 ~ 9 m

✓ dla działki nr 1505 ~ 9 m

✓ dla działki nr 1506 ~ 9 m

✓ dla działki nr 1507 ~ 9 m

✓ dla działki nr 1508 ~ 9 m

✓ dla działki nr 1509 ~ 9 m

✓ dla działki nr 1503 ~ 7 m

✓ dla działki nr 1502 ~ 7 m

✓ dla działki nr 1501 ~ 7 m

✓ dla działki nr 1500 ~ 7 m

✓ dla działki nr 1499/1 ~ 7,5 m

✓ dla działki nr 1499/2 ~ 7,5 m

W oparciu o § 7 ust 1 *Rozporządzenia* wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 7 ust 4 *Rozporządzenia* dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości. Budynki sąsiadujące z terenem inwestycji to wielorodzinne na działce nr 1789 o wysokości elewacji frontowej około 17 m i usługowe na działkach nr 1109/11, 1511/4, 1511/5 o wysokości około 8,5 m. Z uwagi na dominującą w tym terenie zabudowę wielorodzinną zasadnym jest ustalenie wysokości planowanego budynku do 17 m.

- 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 7 m do około 9,5 m (budynki jednorodzinne) i około 17 m (budynki wielorodzinne) - mierząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku tj.:

dla zabudowy wielorodzinnej:

✓ dla działki nr 1100/22 ~ 17 m

✓ dla działki nr 1789 ~ 17 m

dla zabudowy usługowej:

- ✓ dla działki nr 1409 ~ 5 m
- ✓ dla działki nr 1109/11, 1511/4, 1511/5 ~ 9,5 m
- ✓ dla działki nr 1511/7 i 1039/21 ~ 9,5 m

dla zabudowy jednorodzinnej:

- ✓ dla działki nr 1504 ~ 9 m
- ✓ dla działki nr 1505 ~ 9 m
- ✓ dla działki nr 1506 ~ 9 m
- ✓ dla działki nr 1507 ~ 9 m
- ✓ dla działki nr 1508 ~ 9 m
- ✓ dla działki nr 1509 ~ 9 m
- ✓ dla działki nr 1503 ~ 7 m
- ✓ dla działki nr 1502 ~ 7 m
- ✓ dla działki nr 1501 ~ 7 m
- ✓ dla działki nr 1500 ~ 7 m
- ✓ dla działki nr 1499/1 ~ 9,5 m
- ✓ dla działki nr 1499/2 ~ 9,5 m

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 górnictwem,

- teren inwestycji znajduje się poza obszarem zagrożonym zalewaniem 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.
- **pkt 6** - zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach gazociągu

z op. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
Krzysztof Lecho
 Z-ca Dyrektora Wydziału Architektury
 Urzędu Miasta Rzeszowa