

PREZIDENT MIASTA RZESZÓW

AR.6730.61.4.2021.JB61



Rzeszów, 2022-06-08

o warunkach zabudowy

Działając na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U.2021.735 j.t. z późn. zm.), 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. 2022.503 j.t.), po rozpatrzeniu wniosku, który złożył Pan Krzysztof Karwański, zam.: Pełkinie 308, 37-700 Jarosław, 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 Krzysztof Karwański, zam.: Pełkinie 308, 37-700 Jarosław.

WARUNKI ZABUDOWY

1. Rodzaj zabudowy:

zabudowa usługowa – budynek zamieszkania zbiorowego z usługami.

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 0,11 do 0,28,
- 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 zieleni, na wycinkę kolidującej 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,
 - dla przedmiotowej inwestycji w granicach jej terenu wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych w ilości zgodnej z *Zarządzeniem Nr VIII/ 1599/2021 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 grudnia 2021r. w sprawie ustalenia standardów wskaźników parkingowych*, w którym określone zostały standardy wskaźników parkingowych obowiązujące na terenie miasta Rzeszowa. Zgodnie z załącznikiem graficznym do w/w *Zarządzenia* teren planowanej inwestycji jest położony w granicach strefy nr I (oznaczonej kolorem różowym). Dla strefy tej wskaźnik liczby miejsc postojowych wynosi: dla funkcji zamieszkania zbiorowego - 5 miejsc postojowych dla samochodów, a dla rowerów min. 10 na 100 m² powierzchni użytkowej oraz: 1-2 miejsca postojowe dla samochodów oraz 1 min. miejsce dla roweru dla usług handlu detalicznego, 0-2 miejsca dla innych usług rzemieślniczych i 1 miejsce dla roweru na 100 m² powierzchni użytkowej, max. 10 miejsc postojowych dla samochodów oraz min. 1 miejsce dla roweru na 100 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, max. 5 miejsc postojowych dla samochodów dla usług zdrowia – tj. dla 10 gabinetów lekarskich i innych oraz min. 1 dla roweru, dla usług administracji - max

2 miejsca oraz max. 1 miejsce dla usług biurowych na 100 m² pow. użytkowej i min. 1 roweru dla każdej z tych branż.

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 połąci 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 przyłączy, 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.2022.503 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 „aparthotel” 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. Decyzją z dnia 12.05.2021 r. znak AR.6730.61.4.2021.JB61 Prezydent Miasta Rzeszowa ustalił warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Od powyższej decyzji odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie złożyła Spółdzielnia ZODIAK w Rzeszowie. Decyzją znak SKO.415/21/215/2021 z dnia 8.07.2021 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Rzeszowie uchyliło zaskarżoną decyzję przekazując sprawę do rozpatrzenia organowi I instancji. Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 18.10.2021 r. ustalił warunki zabudowy dla inwestycji pod nazwą: „Budynek zamieszkania zbiorowego typu „aparthotel” 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 decyzją znak AR.6730.61.4.2021.JB61.

Decyzją znak SKO.415/411/2021 z dnia 22.12.2021 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Rzeszowie uchyliło zaskarżoną przez Spółdzielnię ZODIAK w Rzeszowie decyzję Prezydenta Miasta Rzeszowa.

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*: (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 „aparthotel” 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,
- 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.

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 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 10 maja 2022 r. znak: AR.6730.61.4.2021.JB61 zawiadomiono strony o zebranych materiale dowodowym i o możliwości zapoznania się z nim - w oparciu o art. 10 § 1 ustawy Kpa.

Lokalizacja inwestycji uzyskała pozytywną opinię Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie – pismo z dnia 05.05.2022 r. znak: TD.411.84.2022.KZK, L.dz. 6605.

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:

- a/ stan istniejący
- b/ dokumenty złożone przez wnioskodawcę
- c/ 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

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Rzeszowa, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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

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.

Z op. PREZIDENTA MIASTA RZESZOWA
Katarzyna Leško
 Z-ca Dyrektora Wydziału Architektury
 Urzędu Miasta Rzeszowa

Załączniki:

- załącznik graficzny
- analiza urbanistyczna

Otrzymują:

1. P. Smoczeński Marcin, Rzeszów, ul. Partyzantów 1A – *pełnomocnik wnioskodawcy*
2. Strony wg wykazu,
3. a/a

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 posiadanym prawie 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).