

## ANALIZA CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przedmiot wniosku:

**„Parking ogólnodostępny”** na części działki nr 1697 obr. 213 przy ul. Starzyńskiego w Rzeszowie

Wnioskodawca:

**Rzeszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa**, 35-959 Rzeszów, ul. Gałęzowskiego 6

### I. Analiza polityki przestrzennej gminy i przeznaczenia terenu

- A. Na terenie przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego obowiązuje aktualnie *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa”* uchwalone Uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. Teren objęty wnioskiem oznaczony jest w Studium jako *obszary zieleni urządzonej* (B.ZP).
- B. Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, dlatego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

### II. Obszar analizowany

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z art. 61 ust. 5a *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U.2024.1130) – właściwy organ wyznacza wokół terenu inwestycji, którego 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 pkt 1 – 6 *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 terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

W przedmiotowej sprawie szerokość frontu wnioskowanego terenu wynosi ok. **5 m**. Obszar analizowany wyznaczono w odległości ok. **50 m** od granic terenu inwestycji objętego wnioskiem, tj. w odległości ponad trzykrotnej szerokości frontu.

### 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:

Przedmiotem inwestycji jest budowa parkingu ogólnodostępnego pośród istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych i użyteczności publicznej (w analizowanym obszarze występują budynki mieszkalne wielorodzinne, przedszkole publiczne). Wnioskowana inwestycja: „Parking ogólnodostępny” jest zgodna z funkcją otoczenia, stanowi jej uzupełnienie.



1.2. W zakresie kontynuacji linii zabudowy:

Teren inwestycji przylega do działki nr 300/13, stanowiącej pas drogowy drogi gminnej ul. Starzyńskiego. Z uwagi na charakter planowanej inwestycji polegającej na budowie parkingu ogólnodostępnego, stanowiącego zagospodarowanie terenu bez realizacji obiektów kubaturowych, odstąpiono od wyznaczenia linii zabudowy. Linia zabudowy odnosi się do lokalizacji budynków, natomiast przedmiotowa inwestycja nie obejmuje realizacji zabudowy w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Dodatkowo wskazuje się, iż miejsca postojowe, jako element zagospodarowania terenu o charakterze komunikacyjnym, mogą być lokalizowane nie tylko na działkach budowlanych, lecz również w obrębie pasa drogowego dróg publicznych, co jest powszechną i dopuszczalną praktyką planistyczną. Tym samym brak jest podstaw do wprowadzania ograniczeń polegających na wyznaczaniu linii zabudowy i odsuwaniu miejsc postojowych od granicy z drogą, gdyż tego rodzaju zagospodarowanie nie stanowi zabudowy kubaturowej i nie wpływa na kształtowanie pierzei ulicy w rozumieniu przepisów planistycznych. W konsekwencji odstąpienie od wyznaczenia linii zabudowy dla przedmiotowej inwestycji uznaje się za w pełni zasadne.

Biorąc pod uwagę powyższe w przedmiotowej sprawie linii nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem nie wyznacza się, zgodnie z §3 ust. 3 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U.2024.1116).

1.3. W zakresie maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy i geometrii dachu:

Zgodnie z §2 ust. 4 *Rozporządzenia* (Dz.U.2024.1116) nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. W odniesieniu do parkingu nie określa się wskaźników intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy i geometrii dachu.

1.4. W zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:

Zgodnie z § 9 *Rozporządzenia* minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy. W związku z planowaną inwestycją inwestor przewiduje pozostawienie min. 300 m<sup>2</sup> (25%) jako teren biologicznie czynny. Proponuje się, dla zachowania ładu przestrzennego, zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej **25%**.

1.5. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania:

Zgodnie z § 10 *Rozporządzenia* minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. We wniosku inwestor przewiduje budowę od 30 do 58 miejsc postojowych. Zgodnie z zarządzeniem nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r. należy przewidzieć miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ustawą o drogach publicznych. W bilansie miejsc postojowych należy przewidzieć stanowiska dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, w ilości:

- 1 stanowisko, jeżeli łączna liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 2 stanowiska, jeżeli łączna liczba stanowisk wynosi 16-40;
- 3 stanowiska, jeżeli łączna liczba stanowisk wynosi 41-100;



- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
- 2. Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2):**  
teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej gminnej nr 121506R ul. Starzyńskiego na dz. nr 300/13 obr. 213.
- 3. Możliwość uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust.1 pkt 3):**  
na terenie objętym zasięgiem analizy znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa, ciepłownicza, telekomunikacyjna.  
Przedmiotowa inwestycja obejmuje budowę parkingu ogólnodostępnego. Nie przewiduje się przyłączy wnioskowanego obiektu do sieci. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie na własny nieutwardzony teren inwestycji, dostęp do energii elektrycznej (dla ewentualnego oświetlenia) – poprzez instalacje pozyskującą energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.
- 4. Przeznaczenie gruntów (art. 61 ust. 1 pkt 4):**  
teren inwestycji o powierzchni ok. 1200 m<sup>2</sup> stanowi część działki nr 1697 obr. 213, która jest opisana w ewidencji gruntów jako: grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny mieszkaniowe **B**. Teren inwestycji położony jest w granicach administracyjnych miasta Rzeszowa, jako grunty zabudowane i zurbanizowane nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 5. Analiza zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5):**
  - 5.1. Inwestycja **nie jest** lokalizowana w miejscowości uzdrowskiej.
  - 5.2. Teren inwestycji **podlega** przepisom wynikającym z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w zakresie ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.  
Teren inwestycji obejmujący działkę nr 1697 obr. 213 Baranówka znajduje się na terenie stanowiska archeologicznego nr 88 w Rzeszowie (AZP 103-76, nr stanowiska w miejscowości: 88, nr stanowiska na obszarze: 80), które figuruje w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomości miasta Rzeszowa jako osadnictwo wielokulturowe: od neolitu (osada), przez wczesną epokę brązu (osada), starszą epokę brązu (osada – kultura trzciniecka), po okres wpływów rzymskich (osada).  
Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dotyczące obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości miasta Rzeszowa dla przedmiotowej inwestycji:
    - uzgodnienie z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w/w inwestycji na etapie projektu budowlanego.Warunki w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków dotyczące ochrony stanowiska archeologicznego nr 8 w Rzeszowie (AZP 103-76) dla przedmiotowego terenu inwestycji:
    - zgodnie z art. 31 ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, roboty budowlane przy zabytku znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo roboty ziemne lub dokonanie zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokrycia kosztów badań archeologicznych oraz ich dokumentacji przez osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne zamierzające prowadzić ww. roboty, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.



- zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w art. 31 ust. 1a cyt. ustawy, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. (Powyższe uzgodnienie odbywa się w drodze odrębnej decyzji konserwatorskiej na wniosek inwestora).
- 5.3. Inwestycja **nie znajduje** się w obszarze pasa technicznego, pasa ochronnego lub morskich portów i przystani.
- 5.4. Przedmiotowa inwestycja **nie jest** zlokalizowana w granicach terenu i obszaru górniczego.
- 5.5. Wnioskowany teren **nie jest** zlokalizowany na obszarze udokumentowanych złóż kopalin ani wód podziemnych.
- 5.6. Przedsięwzięcie **nie znajduje** się w terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
- 5.7. Terenu inwestycji **nie stanowią** grunty wykorzystywane na cele rolne i/lub leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
- 5.8. Przedsięwzięcie **nie znajduje** się w granicach parku narodowego i jego otuliny.
- 5.9. Przedmiotowy teren **nie jest** objęty ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Ewentualną wycinkę kolidującej zieleni wysokiej oraz wartościowej i wszelkie prace w jej bezpośrednim sąsiedztwie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5.10. Wnioskowany teren inwestycji **przylega** do pasa drogowego drogi gminnej nr 121506R ul. Starzyńskiego na dz. nr 300/13 obr. 213. Zjazd z drogi oraz wszelkie roboty budowlane w obrębie pasa drogowego należy realizować na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 5.11. Teren inwestycji **nie stanowi** gruntów w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym.
- 5.12. Przedmiotowy teren **nie znajduje** się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- 5.13. Przedsięwzięcie **nie dotyczy** lokalizacji nowego zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub istotnych zmian w istniejącym zakładzie lub nowej inwestycji w sąsiedztwie takiego zakładu (i inwestycja ta zwiększa ryzyko lub skutki poważnych awarii).
- 5.14. Terenem inwestycji **nie jest** teren, na którym znajduje się lotnicze urządzenie naziemne, wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę lub wydano decyzję o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych.
- 5.15. Przedmiotowy teren **nie znajduje** się w obszarze portu lub przystani.
- 5.16. Wnioskowany teren **nie znajduje** się w strefie ochronnej terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej.
- 5.17. Przedsięwzięciem **nie jest** Inwestycja lub Inwestycja Towarzysząca lub inwestycja znajdująca się w obszarze otoczenia CPK (o których mowa w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym).



- 5.18. Teren inwestycji **nie znajduje** się w odległości nie większej niż 40 m od osi linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o górnym napięciu większym lub równym 220 kV lub w odległości nie większej niż 70 m od osi linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o górnym napięciu większym lub równym 750 kV.
- 5.19. Teren inwestycji **nie znajduje** się w odległości nie większej niż 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej lub równej 500 mm lub w odległości nie większej niż 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.
- 5.20. Przedsięwzięcie inwestycyjne **nie należy** do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U.2019.1839) i **nie wymaga** uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- 5.21. Przez teren inwestycji i w jego bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają istniejące sieci, w szczególności sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energii elektrycznej, gazowa, ciepłownicza, telekomunikacyjna. Planując usytuowanie wnioskowanego obiektu oraz infrastruktury towarzyszącej należy, w porozumieniu z gestorami sieci, uwzględnić odpowiednie odległości i zabezpieczenia oraz wszelkie inne ograniczenia wynikające z przebiegu przez wnioskowany teren oraz w jego sąsiedztwie sieci istniejących. Wszelkie ewentualne przekładki czy likwidacja istniejących sieci oraz włączenia i skrzyżowania z nimi możliwe są wyłącznie w porozumieniu z gestorami sieci i po uzyskaniu wymaganych przepisami decyzji administracyjnych.
- 6. Analiza zgodności z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
- 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- 7. Wyniki analizy dotyczące spełnienia 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 inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- pkt 5** - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

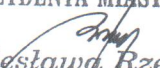
**pkt 6** - zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**8. Wnioski z przeprowadzonej analizy:**

- 1) Możliwa jest realizacja następującego przedsięwzięcia: budowa parkingu ogólnodostępnego,
- 2) liczba miejsc do parkowania: od 30 do 58. W bilansie miejsc postojowych należy przewidzieć stanowiska dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, w ilości:
  - 1 stanowisko, jeżeli łączna liczba stanowisk wynosi 6-15;
  - 2 stanowiska, jeżeli łączna liczba stanowisk wynosi 16-40;
  - 3 stanowiska, jeżeli łączna liczba stanowisk wynosi 41-100;
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- 4) w stosunku do parkingu ogólnodostępnego, który nie jest obiektem kubaturowym, nie ustala się wskaźników powierzchniowych i parametrów, takich jak: intensywność zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy oraz geometria dachu.

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

  
Wiesława Rzeszut  
p. o. Zastępcy Dyrektora w Wydziale Architektury  
Urzędu Miasta Rzeszowa