

DECYZJA o warunkach zabudowy

Działając na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2025.1691) oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130), art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688), po rozpatrzeniu wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy z dnia 05.09.2025 r., który złożyła Rzeszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa,

USTALAM warunki zabudowy

na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą:

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

Wnioskodawca:

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

WARUNKI ZABUDOWY

I. Rodzaj zabudowy

Parking.

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Parking ogólnodostępny – utwardzone miejsca postojowe na powierzchni terenu.

III. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego

- 1) 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,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

IV. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

a. Ochrona środowiska

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.

b. Ochrona przyrody

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.

V. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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 nieruchomych miasta Rzeszowa jako osadnictwo wielokulturowe: od neolitu (osada), przez wczesną epokę brązu (osada), starsza 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 nieruchomych 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).

VI. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

a. Obsługa w zakresie komunikacji

- dostęp do drogi publicznej: teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej gminnej nr 121506R ul. Starzyńskiego na dz. nr 300/13 obr. 213,
- 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.

b. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej

- energia elektryczna – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- kanalizacja sanitarna – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- źródło ciepła – nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych – z powierzchni o zmniejszonej chłonności – do sieci kanalizacji deszczowej wg warunków właściciela sieci, a w przypadku jej braku powierzchniowo na teren własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym prawa wodnego). W przypadku odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dachów i nawierzchni utwardzonych na teren własnej działki należy dołączyć stosowne wyliczenia potwierdzające, że wody te będą mogły ulec wchłonięciu na teren biologicznie czynny w granicach działki objętej inwestycją,
- 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.

VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Sposób zagospodarowania terenu nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich w zakresie możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich.

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- ograniczenia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwości wywołanej przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
- pogorszenia stanu stosunków wodnych na terenie wnioskowanym i w jego najbliższym sąsiedztwie. Przy projektowaniu rozwiązań dotyczących odprowadzenia wód deszczowych z powierzchni terenu o zmniejszonej chłonności należy zapewnić co najmniej zachowanie aktualnego stanu stosunków wodnych (tj. niepogorszenie) w granicach lokalizacji i w bezpośrednim sąsiedztwie.

VIII. Warunki wynikające z pozostałych przepisów odrębnych

- a. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych
Przedmiotowa inwestycja nie jest zlokalizowana w granicach terenu i obszaru górniczego, nie obowiązują uwarunkowania Prawa górniczego.
- b. Wymagania dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

Teren inwestycji znajduje się poza obszarem zagrożonym zalewaniem wodami powodziowymi, zgodnie z opublikowanymi w dniu 22 października 2020 r. mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego, które zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne stanowią m.in. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

- c. Wymagania dotyczące terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
Przedsięwzięcie nie znajduje się w terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.
- d. Wymagania wynikające z przeznaczenia gruntów
Teren inwestycji o powierzchni ok. 1200 m² 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.
- e. Wymagania dotyczące obszarów udokumentowanych złóż kopalin oraz wód podziemnych
Wnioskowany teren nie jest zlokalizowany na obszarze udokumentowanych złóż kopalin ani wód podziemnych.

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

UZASADNIENIE

Rzeszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, 35-959 Rzeszów, ul. Gałęzowskiego 6, wystąpiła w dniu 5 września 2025 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „Parking ogólnodostępny” na części działki nr 1697 obr. 213 przy ul. Starzyńskiego w Rzeszowie.

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.

Zawiadomieniem z dnia 23.09.2025 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy na w/w zadanie inwestycyjne.

Organ wyznaczył wokół wnioskowanego terenu obszar analizowany (zgodnie z art. 61 ust. 5a *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61, ust. 1, pkt. 1 do 6 *Ustawy*.

Przeprowadzona analiza wykazała zgodność planowanego zamierzenia z w/w art. 61 ust. 1, pkt. 1 do 6 *ustawy*:

- 1) w obszarze analizowanym istnieją działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane obiektami kubaturowymi w sposób, który pozwala 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 oraz intensywności wykorzystania terenu,

- 2) teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- 5) inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 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,

co umożliwiło ustalenie warunków zabudowy dla zamierzonej inwestycji.

Sposób ustalania linii zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometrii dachu, udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania określa *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).

W oparciu o przeprowadzoną analizę, zgodnie z przepisami w/w rozporządzenia, organ wyznaczył wszystkie niezbędne parametry zamierzonej inwestycji. Zgodnie z §2 ust. 4 *Rozporządzenia* (Dz.U.2024.1116) nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1 rozporządzenia, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie, w odniesieniu do parkingu ogólnodostępnego, który nie jest obiektem kubaturowym, nie określa się wskaźników intensywności zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej.

Analiza urbanistyczna wraz z załącznikiem graficznym analizy stanowią integralną część niniejszej decyzji i zawierają szczegółowe uzasadnienie postanowień niniejszej decyzji.

Projekt decyzji uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia:

- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (art. 53 ust. 4 pkt 2 *upzp*) , który po upływie 14 dni, nie zajął stanowiska. *Niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający (art. 53 ust. 5) w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, uzgodnienie to uważa się za dokonane*
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie (art. 53 ust. 4 pkt 2a *upzp*) który po upływie 14 dni, nie zajął stanowiska. *Niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający (art. 53 ust. 5) w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, uzgodnienie to uważa się za dokonane*
- Miejskiego Zarządu Dróg (art. 53, ust. 4, pkt. 9 *upzp*) - pismo z dnia 14 maja 2026 r. znak: TD.411.31.2026.MN L.dz. 5756.

Projekt decyzji nie wymagał uzgodnienia z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, 5e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozpatrując przedmiotowy wniosek wzięto pod uwagę:

a/ **stan istniejący,**

- b/ dokumenty złożone przez wnioskodawcę,
- c/ obowiązujące przepisy.

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 decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Rzeszowa w terminie 14 dni od dnia doręczenia. Zgodnie z art. 53 ust. 6 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

1. Przed upływem 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.

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*).

Strona ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia organowi kary za niewydanie decyzji w terminie, o którym mowa w art. 51 ust. 2, 2c w związku z art. 64 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Żądanie powyższe wnosi się do Wojewody Podkarpackiego, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Rzeszowa. Jednocześnie informuję, że na podstawie przepisów przejściowych (art. 6 nowelizacji z dnia 5 listopada 2025 r. poz. 1668), stosowanie przepisów o wymierzaniu tych kar zostało zawieszane do dnia 31 grudnia 2026 r.


Załączniki:

- załącznik graficzny,
- analiza urbanistyczna: załącznik tekstowy i graficzny.

Otrzymują:

1. wnioskodawca / pełnomocnik,
2. Strony wg wykazu.
3. A/a.

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA


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