

ANALIZA URBANISTYCZNA  
ZAŁĄCZNIK TEKSTOWY

do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego  
znak: AR-P.6733.28.2024.AG1

Przedmiot wniosku:

„zmiana sposobu użytkowania budynku J II na pomieszczenia biurowe (I piętro) i pomieszczenia techniczne (piwnica) wraz z podnośnikiem dla osób niepełnosprawnych” na dz. nr 1775/74 obr. 207 Rzeszów, ul. Podkarpacka.

Wnioskodawca:

Politechnika Rzeszowska, Al. Powstańców Warszawy 12, 35-959 Rzeszów

Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa.

**I. Uwarunkowania planistyczne:**

- a/ Wnioskowane działki są objęte „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa*” uchwalonym Uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. Teren objęty wnioskiem oznaczony jest w Studium jako *obszary usługowe (B.U.2)*.

Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego i ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie nie objętym obowiązującym planem następuje na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 1 oraz art. 50 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**II. Obszar analizowany:** obejmuje w. wym. Działkę nr 1775/74 obr. 207 i najbliższe sąsiedztwo.

**III. Charakterystyka i przebieg wnioskowanej inwestycji:**

- Wnioskowana zmiana sposobu użytkowania dotyczy zmiany funkcji pomieszczeń mieszkalnych na I piętrze na pomieszczenia biurowe oraz pomieszczeń technicznych w piwnicy. W budynku planowany jest podnośnik dla osób niepełnosprawnych.
- powierzchnia w liniach rozgraniczających określona we wniosku to około 534 m<sup>2</sup>.
- wnioskowaną inwestycję zgodnie z art. 2, pkt 5 *ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i art. 6 pkt. 6 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* należy zaliczyć do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## ANALIZA

**spełnienia warunków określonych w art. 53 ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.**

Zgodnie z art. 53, ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się lokalizację inwestycji.

**1. Analiza zgodności z przepisami odrębnymi (art. 53, ust.3, pkt 1):**

- 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*.
- c) **ochrona zabytków:** teren inwestycji nie podlega przepisom wynikającym z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.
- d) **inne:**
  - tereny zalewowe: 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%,
  - tereny górnicze: wnioskowany teren nie jest objęty zasięgiem terenu i obszaru górniczego,
  - uwarunkowania geologiczne: wnioskowany teren nie jest zlokalizowany na obszarze udokumentowanych złóż kopalin ani wód podziemnych,
  - nie jest to teren osuwiskowy,
  - na terenie działki nr 1775/74 obr. 207 znajduje się budynek usług oświaty, budynek mieszkalny dla pracowników, parking. W części budynku oznaczonej liniami rozgraniczającymi we wniosku znajdują się pomieszczenia mieszkalne dla pracowników PRz.

**Istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenów**

- Działka nr 1775/74 obr. 207 przylega od strony zachodniej do ulicy Podkarpackiej, która na tym odcinku jest drogą krajową, a od strony północnej i wschodniej przebiega ulica Poznańska, która jest drogą gminną. Ze względu na rodzaj inwestycji – linia zabudowy od dróg nie ulega zmianie.
- Od strony południowej znajduje się budynek Centrum Sportu Akademickiego i kilka budynków jednorodzinnych.
- Na terenie wnioskowanym i w sąsiedztwie znajduje się zabudowa usługowa związana z Politechniką Rzeszowską.
- Budynki mają od 1 do 5 kondygnacji. W części objętej wnioskiem budynek ma dwie kondygnacje nadziemne i jedną podziemną.
- Biorąc pod uwagę, że zamierzenie inwestycyjne dotyczy tylko zmiany sposobu użytkowania - zmiany ograniczają się do wewnątrz to charakterystyczne gabaryty budynku - wskaźnik powierzchni zabudowy, szerokość i wysokość elewacji oraz geometria dachu nie ulegają zmianie.

**uzbrojenie analizowanego terenu w sieci infrastruktury technicznej:**

sieci istniejące: teren i budynek na dz. nr 1775/74 obr. 207 jest w pełni wyposażony w media. Istniejące zaopatrzenie w media jest wystarczające dla wnioskowanej inwestycji.

**dostęp do drogi** – teren dostępny jest z ulicy Poznańskiej (dz. nr 1844/2 obr. 207)

Na działce znajdują się parkingi.

Zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/76/2024 z 13.02.2024r. w sprawie standardów wskaźników parkingowych jest to strefa urbanistyczna IIA, w której należy zapewnić dla usług nauki i edukacji innych min. 3 miejsca na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a dla usług biurowych min. 2 miejsca na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

**2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53, ust.3, pkt 2 ):**

**a) charakterystyka gruntów:**

• **przeznaczenie gruntów:**

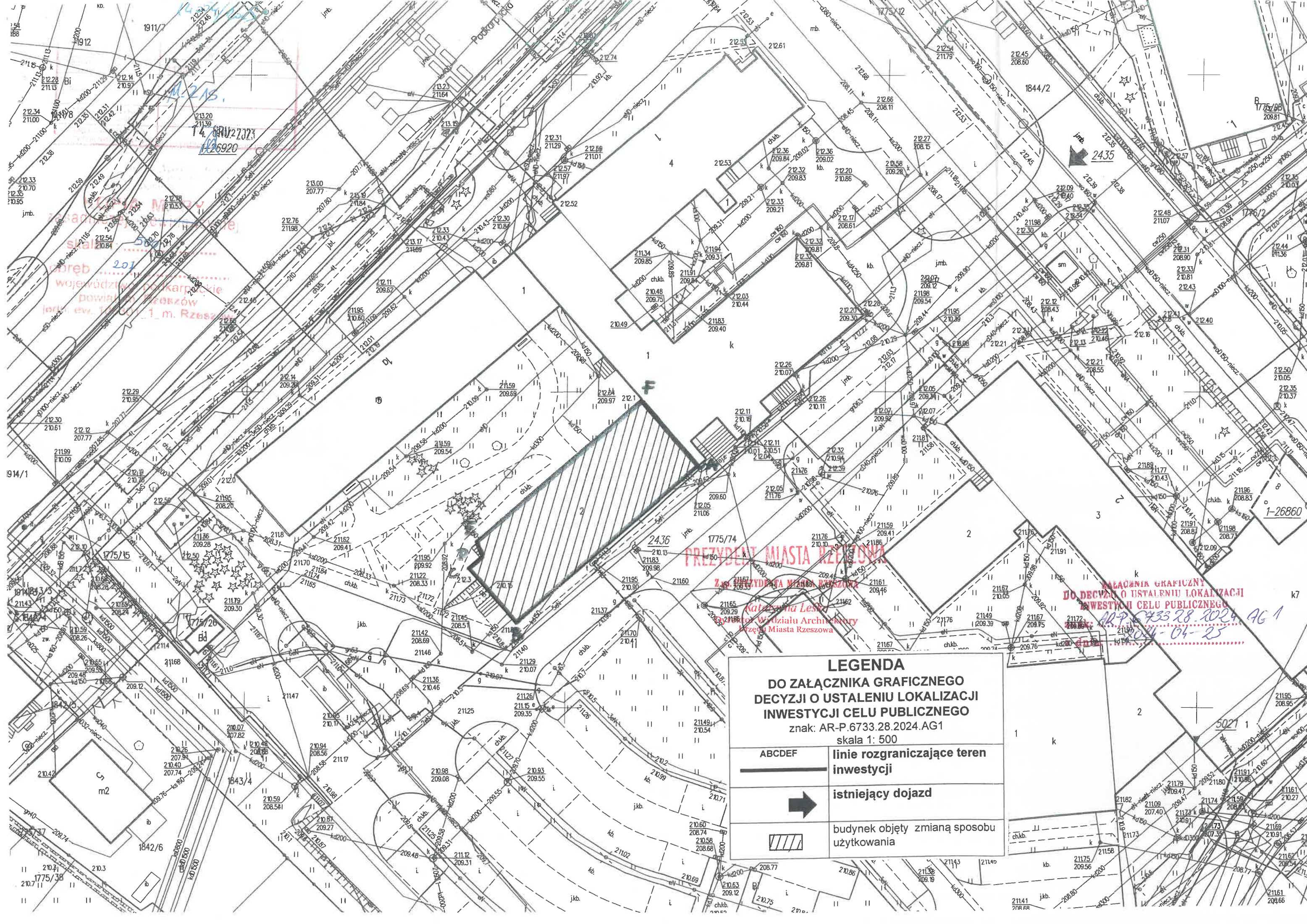
- dz. nr 1775/74 obr. 207 ma 2.1599 ha i są to inne tereny zabudowane Bi.
- działka jest własnością Politechniki Rzeszowskiej.
- wnioskiem objęto część działki tj. część budynku o powierzchni zabudowy około 534 m<sup>2</sup>.

**3. Wyniki analizy:**

- zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, zatem zgodnie z art.56 *ustawy* nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- spełniony został warunek, o którym mowa w art. 61, ust. 1, pkt. 4, *upzp*, który zgodnie z art. 50, ust.1 *ustawy* stosuje się odpowiednio do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, tj. teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA  
  
Katarzyna Lesko  
Dyrektor Wydziału Architektury  
Urzędu Miasta Rzeszowa





PREZYDENT MIASTA RZESZÓWA

Zastępca Prezydenta Miasta Rzeszowa  
Katarzyna Lesińska  
Wydział Architektury  
Zespół Miasta Rzeszowa

Załącznik graficzny  
do decyzji o ustaleniu lokalizacji  
inwestycji celu publicznego

znak: AR-P.6733.28.2024.AG 1  
data: 2024-04-25

**LEGENDA**

**DO ZAŁĄCZNIKA GRAFICZNEGO**  
**DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI**  
**INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

znak: AR-P.6733.28.2024.AG1  
skala 1: 500

ABCDEF	linie rozgraniczające teren inwestycji
	istniejący dojazd
	budynek objęty zmianą sposobu użytkowania