

Rzeszów, 15 maja 2009 r.

AR.I.62.7331/12/09

D E C Y Z J A

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Działając w oparciu o art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami) art.1 ust.2, art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku **UNIwersytetu Rzeszowskiego, z/s w Rzeszowie przy al. Rejtana 16C, działającego przez pełnomocnika – Pana Tomasza STOPEŁ, zamieszkałego w Krakowie przy ul. Brzozowej 17/16**, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pn.: „Przyrodniczo-Medyczne Centrum Badań Innowacyjnych” na działkach nr 514/7, 519/3, 520/6, 522/1, 523/1, 524/4 obr.208 przy ul. Warzywnej w Rzeszowie, dojazd na działkach nr 514/8. 517/1, 518/1, 518/2, 523/3, 568/1 i 1788/1 obr. 208

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego

**dla UNIwersytetu Rzeszowskiego,
z/s w Rzeszowie przy al. Rejtana 16C,
działającego przez pełnomocnika – Pana Tomasza STOPEŁ,
zamieszkałego w Krakowie przy ul. Brzozowej 17/16,**

1. Rodzaj inwestycji:

„Przyrodniczo-Medyczne Centrum Badań Innowacyjnych” na działkach nr 514/7, 519/3, 520/6, 522/1, 523/1, 524/4 obr.208 przy ul. Warzywnej w Rzeszowie, dojazd na działkach nr 514/8. 517/1, 518/1, 518/2, 523/3, 568/1 i 1788/1 obr. 208 w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej decyzji

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

a/ warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego

- linia zabudowy - nieprzekraczalna - 9m od granicy drogi dojazdowej (zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji), w nawiązaniu do linii zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych po przeciwnej stronie ulicy; dopuszcza się przekroczenie tej linii np. ryzalitem, itp.
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 45%
- wysokość budynku - max. 5 kondygnacji nadziemnych
- dach płaski (0÷10%)
- wnioskowane obiekty winny charakteryzować się wyróżniającą się dużymi walorami architektonicznymi interesującą formą należną budynkom o tego typu prestiżowej funkcji

b/ warunki ochrony środowiska, przyrody i zdrowia ludzi
nie dotyczy

c/ warunki dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury
nie dotyczy

d/ wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych
teren nie jest objęty zasięgiem obszaru górniczego, gdzie obowiązują przepisy prawa górniczego

Zgodnie z art. **6 pkt. 6** ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wnioskowaną inwestycję zaliczono do inwestycji celu publicznego.

Lokalizacja inwestycji uzyskała pozytywną opinię:

- Miejskiego Zarządu Dróg i Zieleni w Rzeszowie – pismo z dnia 5 maja 2009 r. znak: MZDiZ-ID.MR.7331-186/09,
- decyzja 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** –

- 1) wskazany przez Inwestora teren położony jest na obszarze o funkcji usługowej i mieszkalnej
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) działka ma dostęp do dróg:
a/ z ul. Cegielnianej przez działki nr 518/2, 518/1, 517/1, obr. 208
b/ z ul. Warzywnej (działka nr 523/3) poprzez działkę nr 1788 obr. 208
- 3) włączenie (wjazd) do dróg należy zaprojektować w uzgodnieniu z właściwym zarządem dróg i na warunkach przez niego podanych
- 4) uzyskanie pozwolenia na budowę wnioskowanych obiektów jest uwarunkowane wcześniejszym lub równoczesnym uzyskaniem pozwolenia na budowę dojazdu
- 5) dla wnioskowanej inwestycji należy zaprojektować minimum 20 miejsc na 100 studentów oraz 50 miejsc na 100 pracowników dydaktycznych
- 6) zgodnie z ewidencją gruntów działki nr 524/4, 519/3, 520/6, 523/1, 522/1, 514/7 obr. 208 o łącznej powierzchni 6393m² stanowią zurbanizowane tereny niezabudowane oznaczone w ewidencji gruntów jako Bp, inne tereny niezabudowane oznaczone jako Bi oraz drogi dr.

b/ **dokumenty złożone przez wnioskodawcę**

c/ **przepisy odrębne, w tym:**

- Ustawa z dnia 21.03.1985 r. *O drogach publicznych*
(Dz. U. Nr 19 z 2007 r. poz. 115 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 3.02.1995 r. *O ochronie gruntów rolnych i leśnych*
(Dz. U. Nr 16 z 1995 r. poz.78 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 4.02.1994 r. *Prawo geologiczne i górnicze*
(Dz. U. Nr 27 z 1994 r. poz.96 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody*
(Dz. U. Nr 92 z 2004 r. poz.880)

Zakres niezbędnych uzgodnień:

- Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowych – Rzeszów ul. Kopernika 15
- Inne 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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego.

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.

**ANALIZA URBANISTYCZNA
ZAŁĄCZNIK TEKSTOWY
do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
znak: AR.I. 62.7331/12/09**

dla **UNIwersYTETU RZESZOWSKIEGO**, z/s w Rzeszowie przy Al. Rejtana 16C, działającego przez pełnomocnika – Pana Tomasza STOPE, zamieszkałego w Krakowie przy ul. Brzozowej 17/16,

Rodzaj inwestycji:

„Przyrodniczo-Medyczne Centrum Badań Innowacyjnych” na działkach nr 514/7, 519/3, 520/6, 522/1, 523/1, 524/4 obr.208 przy ul. Warzywnej w Rzeszowie, **dojazd** na działkach nr 514/8, 517/1, 518/1, 518/2, 523/3, 568/1 i 1788/1 obr. 208.

1. Gmina Miasta 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. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w obszarze:

- usług ponadlokalnych

2. **Obszar analizowany**

Obszar analizowany obejmuje teren, w odległości ~ 150÷250m od granic terenu objętego wnioskiem.

3. **Analiza sąsiedniej zabudowy**

- 3.1. **W zakresie kontynuacji funkcji:**

Na wnioskowanym terenie znajduje się dwukondygnacyjny budynek pełniący dotychczas funkcję domu nauczyciela akademickiego przeznaczony do rozbiórki zgodnie z pozwoleniem na rozbiórkę nr AR.I.62.7357/2/235/09 z dnia 6.IV.2009r.

W sąsiedztwie znajdują się obiekty Uniwersytetu Rzeszowskiego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz jednorodzinna, a także Medyczna Szkoła Policealna, Przychodnia Zdrowia, Sanepid oraz Wojewódzki Ośrodek Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa.

W obrębie analizy położone są także budynki mieszkalne, jednorodzinne o drobnych gabarytach.

Budowa budynku „Przyrodniczo-Medycznego Centrum Badań Innowacyjnych,” jest zgodna z funkcją otoczenia.

- 3.2. **W zakresie kontynuacji linii zabudowy:**

Linia zabudowy – nieprzekraczalna – 9m od granicy drogi, w nawiązaniu do linii zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych po przeciwnej stronie ulicy, dopuszcza się przekroczenie tej linii np. ryzalitem.

- 3.3. **W zakresie intensywności zabudowy:**

Zabudowa rozproszona na działkach różnej wielkości.

AR.I.62.7331/12/09 z 24 kwietnia 2009 r.

7. Analiza zgodności z przepisami odrębnymi:

1) Ochrona środowiska:

przedsięwzięcie inwestycyjne nie wymaga postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko - zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska

2) Ochrona przyrody:

- nie dotyczy

3) Ochrona zabytków

- nie dotyczy

4) Inne:

- teren objęty wnioskiem znajduje się poza obszarem górniczym
- teren objęty wnioskiem znajduje się poza obszarem zagrożonym zalewaniem wodami powodziowymi.

8. Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu działek:

- wjazd na działkę budowlaną z ulicy:
a/ z ul. Cegielnianej przez działki nr 518/2, 518/1, 517/1, obr. 208
b/ z ul. Warzywnej (działka nr 523/3) poprzez działkę nr 1788 obr. 208
- linia zabudowy - nieprzekraczalna - 9m od granicy drogi w nawiązaniu do linii zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych po przeciwnej stronie ulicy; dopuszcza się przekroczenie tej linii np. ryzalitem
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 45%
- wysokość budynku - max. 5 kondygnacji nadziemnych
- dach płaski (0÷10%)
- wnioskowane obiekty winny charakteryzować się wyróżniającą się dużymi walorami architektonicznymi interesującą formą należną budynkom o tego typu prestiżowej funkcji
- dla wnioskowanej inwestycji należy zaprojektować minimum 20 miejsc na 100 studentów oraz 50 miejsc na 100 pracowników dydaktycznych.

Z up. PREZIDENTA MIASTA RZESZÓWA

Andrzej Skotnicki
DYREKTOR WYDZIAŁU ARCHITEKTURY
Urząd Miasta Rzeszowa

Powierzchnia terenu wnioskowanego do zabudowy – 6393m².

Powierzchnia zabudowy kubaturowej określona we wniosku - ~ 2800m².

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanego terenu określa się na max. 45%.

3.4. W zakresie gabarytów i formy architektonicznej:

Wnioskowany teren otacza zabudowa związana z Uniwersytetem Rzeszowskim, usługami zdrowia oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Są to obiekty o prostej modernistycznej bryle z płaskimi dachami. W sąsiedztwie także znajduje się budynek uniwersyteckiej biblioteki o także prostej bryle ale przeszklonej elewacji z ciemnego szkła. Budynek ten oraz nowowzniesiony obiekt mieszkalny wielorodzinny za biblioteką i budynek Wyższej Szkoły Administracji i Zarządzania SA utrzymane w stylu najnowszych nurtów w architekturze.

Elewacje frontowe istniejących budynków:

a/ usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych 50÷170m

b/ mieszkalnych jednorodzinnych 10÷15m

Wysokość zabudowy:

a/budynki usługowe do 4 kondygnacji nadziemnych

b/mieszkalne od max 2 kondygnacji dla budynków jednorodzinnych do 5 kondygnacji dla budynków wielorodzinnych

Geometria dachów istniejących budynków:

- dachy dwuspadowe, kopertowe – 4 spadowe, wielospadowe – w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, płaskie w budynkach o funkcji usługowej.

4. Dostęp do drogi publicznej, istniejące parkingi w obszarze analizowanym:

Teren objęty wnioskiem jest dostępny z drogi:

a/ z ul. Cegielnianej przez działki nr 518/2, 518/1, 517/1, obr. 208

b/ z ul. Warzywnej (działka nr 523/3) poprzez działkę nr 1788 obr. 208.

W obszarze analizowanym znajdują się parkingi ogólnodostępne obsługujące sąsiednią Medyczną Szkołę Policealną, przychodnię oraz budynki mieszkalne wielorodzinne. W rejonie tym zauważa się problem z parkowaniem (auta parkowane są także po obu stronach i tak już wąskiej ulicy Warzywnej).

Inwestor wnioskuję o budowę parkingu w kondygnacji podziemnej jednego z projektowanych obiektów.

Dla inwestycji należy zaprojektować miejsca parkingowe w liczbie minimum 20 miejsc na 100 studentów oraz 50 miejsc na 100 pracowników dydaktycznych. Inwestor wnioskuję budowę parkingu podziemnego na około 100 miejsc.

5. Możliwość uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:

Na terenie objętym wnioskiem i analizą znajdują się:

- linia elektroenergetyczna napowietrzna, kablowa
- sieć wodociągowa
- sieć gazowa
- sieć kanalizacji sanitarnej

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanej inwestycji.

1) Stan prawny gruntów:

1. Działki nr 524/4, 519/3, 520/6, 523/1, 522/1, 514/7 obr. 208 o łącznej powierzchni 6393m² stanowią zurbanizowane tereny niezabudowane oznaczone w ewidencji gruntów jako Bp, inne tereny niezabudowane oznaczone jako Bi oraz drogi dr.

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.

DECYZJA NIE JEST OSTATECZNA.

Załączniki:

- załącznik graficzny
- analiza urbanistyczna załącznik tekstowy i graficzny

Otrzymują:

1. P. Tomasz Stopa, 31-050 Kraków ul. Brzozowa 17/16 (pełnomocnik wnioskodawcy)
 - strony według wykazu
2. 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 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

NINIEJSZA DECYZJA
JEST OSTATECZNA

z dnem... 18.07.2009...
Rzeszów, dnia... 17.07.2009...

INSPEKTOR

Irena Kwiatkowska

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Andrzej Skotnicki
DYREKTOR WYDZIAŁU ARCHITEKTURY
Przedu Miasta Rzeszowa

- e/ warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
- energia elektryczna - wg warunków ZE w Rzeszowie
 - zaopatrzenie w wodę - wg warunków MPWiK w Rzeszowie
 - zaopatrzenie w gaz - wg warunków ZG w Rzeszowie
 - kanalizacja sanitarna - wg warunków MPWiK w Rzeszowie
 - kanalizacja deszczowa - wg warunków MPWiK w Rzeszowie
- odprowadzenie wód deszczowych z połąci dachowych i z powierzchni o zmniejszonej chłonności (parkingi, dojazd, dojścia, place itp.) w sposób zapewniający co najmniej zachowanie aktualnego stanu stosunków wodnych w granicach lokalizacji i w bezpośrednim sąsiedztwie
- dostęp do drogi publicznej wjazd na działkę budowlaną z ulicy:
 - a/ z ul. Cegielnianej (droga publiczna) działka nr 568/1 przez działki nr 518/2, 518/1, 517/1, obr. 208
 - b/ z ul. Warzywnej (droga wewnętrzna) działka nr 523/3 poprzez działkę nr 1788 obr. 208
 - włączenie (wjazd) do dróg należy zaprojektować w uzgodnieniu z właściwym zarządem dróg i na warunkach przez niego podanych
 - uzyskanie pozwolenia na budowę wnioskowanych obiektów jest uwarunkowane wcześniejszym lub równoczesnym uzyskaniem pozwolenia na budowę dojazdu
 - dla wnioskowanej inwestycji należy zaprojektować minimum 20 miejsc na 100 studentów oraz 50 miejsc na 100 pracowników dydaktycznych
- f/ wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- Zgodnie z art. 5 *Ustawy Prawo Budowlane* (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami) obiekt budowlany wraz z urządzeniami należy zaprojektować i budować zapewniając:
- poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej
 - 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 ewentualnych 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
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.

PREZYDENT

U Z A S A D N I E N I E

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. Nr 80 poz. 717) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wnioskodawca w dniu 29 stycznia 2009r. wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na zamierzenie inwestycyjne p.n. „Przyrodniczo-Medyczne Centrum Badań Innowacyjnych” na działkach nr 514/7, 519/3, 520/6, 522/1, 523/1, 524/4 obr.208 przy ul. Warzywnej w Rzeszowie, dojazd na działkach nr 514/8, 517/1, 518/1, 518/2, 523/3, 568/1 i 1788/1 obr. 208 .