

Żyrardów, dnia 03.06.2013r.

PA.6730.13.2013.PAIV

DECYZJA NR 23/13
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012r. poz. 647) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 tejże ustawy, przepisu art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- kodeks postępowania administracyjnego (j. t. Dz. U. z 2000r. Nr 98 , poz.1071), po rozpatrzeniu wniosku Wydziału Gospodarki Nieruchomościami z dnia 11.03.2013 roku w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu działki ewidencyjnej o nr 4555 położonego przy ul. Mireckiego 33-35 w Żyrardowie, dla budowy budynku mieszkaniowo-usługowego.

USTALAM

następujące warunki zabudowy terenu działki ewid. o nr 4555 położonego przy ul. Mireckiego 33-35 w Żyrardowie dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego:

I. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budynek mieszkalno-usługowy z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zielenią.

III. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- projektowana inwestycja, obejmująca budowę budynku mieszkalno-usługowego, winna spełniać warunki użytkowe zgodne z projektowanym przeznaczeniem oraz wymogi obowiązujących przepisów prawa budowlanego i innych przepisów regulujących funkcjonowanie budynku zgodnie z projektowanym przeznaczeniem,
- usytuowanie budynku: względem ulicy wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy, bezpośrednio przy granicy z działką ewidencyjną o nr 4551, względem pozostałych granic zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- wysokość budynku do trzech kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej,
- wysokość głównej kalenicy dachu budynku, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – do 12.0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do 10,0 m n.p.t.,
- dach budynku wielospadowy w tym dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- powierzchnia zabudowy – do 55% powierzchni działki,
- kierunek głównej kalenicy równoległy do frontu działki z tolerancją do $\pm 15\%$,
- szerokość elewacji frontowej budynku przy zachowaniu odległości od granicy z działką ewid. o nr 4556 zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obowiązuje zachowanie odległości od istniejących napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami niezależnie od ustaleń niniejszej decyzji.

IV. Zasady i warunki zagospodarowania dotyczące ochrony środowiska i krajobrazu oraz ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

- w obszarze objętym niniejszą decyzją nie występują zabytki, ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony,
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego – interpretowanego wg. przepisów odrębnych – min. 20% powierzchni działki.

V. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej n.n na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w ciepło – lokalne źródło ciepła, lub z miejskiej sieci ciepłowniczej,

- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowniczej na warunkach zarządzającego siecią,
- w zakresie usuwania odpadów obowiązuje ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej w oparciu o projektowany zjazd z ul. Mireckiego,
- ustala się obowiązek zapewnienia min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i min. 1 miejsce postojowe na 100,0 m² powierzchni usługowej.

VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- Realizacja inwestycji nie powinna ograniczać osobom trzecim dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z mediów infrastruktury technicznej i dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz powinna chronić przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne,
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

VII. Inne warunki wynikające z przepisów szczególnych.

- Projektowana inwestycja musi spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002r. z późn. zm.), Rozporządzenie MSWiA, z dnia 7 czerwca 2010r., w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów /Dz.U. 2010 r. Nr 109, poz. 719/.
- Rozwiązania przyjęte w projektowanym obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą oraz odpowiednimi dla branży opracowaniami.
- Wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 j.t.).
- Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 j.t.) oraz Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012 r. poz. 462).
- Projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej z dnia 21 lutego 1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. z 1995r. Nr 25 poz.133 ze zm.).
- Jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną inwestycją, dopuszcza się ich przełożenie za zgodą i na warunkach zarządzającego daną siecią.
- Ewentualne usuwanie zieleni należy uzgodnić z Wydziałem Gospodarki Komunalnej w Żyrardowie.
- Projekt budowlany sieci i przyłączy uzgodnić w Zespole Uzgadniania Dokumentacji /ZUD/ w Starostwie Powiatowym w Żyrardowie ul. Limanowskiego 45.

VIII. Linie rozgraniczające teren inwestycji, granicę obszaru objętego decyzją określoną literami ABCDA, nieprzekraczalną linię zabudowy określa mapa w skali 1: 500 stanowiąca część graficzną niniejszej decyzji.

Załącznikiem do niniejszej decyzji są wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

IX. Okres ważności decyzji.

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest sprzeczna z jego ustaleniami.

Wygasnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

w związku z wnioskiem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami z dnia 11.03.2013 roku w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu działki ewidencyjnej o nr 4555 położonego przy ul. Mireckiego 33-35 w Żyrardowie, dla budowy budynku mieszkaniowo-usługowego.

Przedmiotowa inwestycja wymaga stosownie do art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia warunków zabudowy terenu, gdyż przepisy ustawy Prawo budowlane przewidują dla tych inwestycji pozwolenia na budowę.

Zarządcą ulicy Mireckiego, do której przylega teren decyzji i z której będzie odbywał się zjazd na działkę jest Zarząd Dróg Powiatowych w Żyrardowie będący organem właściwym do uzgodnienia decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzja nie podlega obowiązkowi uzgadniania z wojewodą, marszałkiem województwa i starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art.39 ust. 3 pkt 3 i art.48 w myśl zapisu art. 53 ust.4 pkt 10 wyżej cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzję wydano zgodnie z art. 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2012 r. poz. 647) przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Kielecka 44 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.



Z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. Tomasz Aleksandrowicz

Naczelnik Wydziału Gospodarki
Przestrzenną i Architektury

/ pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji/

