

PREZYDENT MIASTA
ŻYRARDOWA

Żyrardów, dnia 20.06.2012r.

PA.6730.25.2012.PAIV

DECYZJA NR 42/12.....
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) 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 Urzędu Miasta Żyrardowa z dnia 16.03.2012 roku w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. A. Mickiewicza nr 126-128 w Żyrardowie, działki ewid. o nr 7596 i 7648/1 dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych oraz dróg wewnętrznych dla obsługi projektowanej zabudowy.

USTALAM

następujące warunki zabudowy terenu działek ewid. o nr: 7596 i 7648/1 położonego przy ul. A. Mickiewicza 126-128 w Żyrardowie dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkaniowo-usługowych i budynków usługowych oraz dróg wewnętrznych obsługujących projektowaną zabudowę:

I. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkaniowo-usługowe i usługowe z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, zielenią i drogami wewnętrznymi.

III. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- projektowana przedsięwzięcie, obejmujące budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i drogami wewnętrznymi winno spełniać warunki użytkowe zgodne z projektowanym przeznaczeniem oraz wymogi obowiązujących przepisów prawa budowlanego i innych przepisów regulujących funkcjonowanie budynków zgodnie z projektowanym przeznaczeniem,
- działki ewidencyjne objęte granicami decyzji można traktować jako teren całego przedsięwzięcia inwestycyjnego funkcjonalnie połączonego w zakresie wydzielanych dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej, dojazd, zieleni itp.,
- podział terenu objętego granicami decyzji na działki budowlane powinien spełniać następujące wymogi: powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej min. 600,0 m², powierzchnia działki mieszkaniowo-usługowej min. 800,0 m², powierzchnia działki usługowej o powierzchni min. 400,0 m², szerokość frontu działek budowlanych min. 20,0 m, szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych min. 8,0 m,
- w terenie inwestycyjnym powinny być wydzielane zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
- dopuszcza się realizację w terenie tylko jednego rodzaju zabudowy np. zabudowy usługowej, itp.,
- usytuowanie projektowanych budynków względem dróg publicznych i innych terenów publicznych wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy (określonej w części graficznej decyzji), względem granic wydzielonych działek budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, względem wydzielanych dróg wewnętrznych w odległości min. 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną,
- wysokość głównej kalenicy dachu projektowanych budynków, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy: budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 9,0 m, mieszkaniowo-usługowych – od 8,5 m do 12,0 m, usługowych do 12,0 m,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków: mieszkalnych jednorodzinnych – do 7,0 m n.p.t., mieszkaniowo-usługowych od 7,0 m n.p.t. do 10,0 m n.p.t., usługowych do 11,0 m n.p.t.,
- dachy budynków: mieszkalnych jednorodzinnych wielospadowe w tym dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45°, mieszkaniowo-usługowych i usługowych wielospadowe w tym dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich,
- powierzchnia zabudowy: na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych do 40% powierzchni działki, na działkach mieszkaniowo-usługowych do 50% powierzchni działki, na działkach usługowych do 55% powierzchni działki, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkaniowo-usługowego lub usługowego na działce do 400,0 m²,
- szerokość elewacji frontowej budynków do 15,0 m przy zachowaniu odległości od granic działki zgodnie z przepisami,
- obowiązuje zachowanie odległości od istniejących napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami niezależnie od ustaleń niniejszej decyzji,
- dopuszcza się przebudowę, przełożenie istniejącej na działce infrastruktury technicznej w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego daną siecią.

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,
- obowiązuje zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnego – interpretowanego wg. przepisów odrębnych: dla działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 40% powierzchni działki, dla pozostałych działek min. 25% powierzchni działki.

V. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w ciepło – lokalne źródła ciepła,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej na warunkach zarządzającego siecią,
- w zakresie usuwania odpadów obowiązuje ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz selektywna zbiórka odpadów z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,
- dostępność komunikacyjna do działek budowlanych w oparciu o projektowane zjazdy z dróg (ulic) publicznych i wydzielanych dróg wewnętrznych,
- dla usług należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na każde 80,0 m² powierzchni użytkowej usługowej, a potrzeby parkingowe powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej.

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.

- Projektowane obiekty muszą 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.) oraz w innych przepisach szczególnych, w tym Rozporządzenie MSWiA, z dnia 16 czerwca 2003r., w sprawie ochrony p. pożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów /Dz. U.Nr 121 z 2003r. poz.1138/.

- Rozwiązania przyjęte w projektowanych obiektach muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą.
- Wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (j.t. Dz. U z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.),
- Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 3 lipca 2003r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego /Dz.U.Nr 120 z 2003r., poz. 1133/,
- 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).
- Jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną zabudową, to przełożenie w/w należy uzgodnić z zarządzającym 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 ABCDEFGA, 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 Urzędu Miasta Żyrardowa z dnia 16.03.2012 roku w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. A. Mickiewicza nr 126-128 w Żyrardowie, działki ewid. o nr 7596 i 7648/1 dla budowy budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych oraz dróg wewnętrznych dla obsługi projektowanych budynków.

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 drogi krajowej nr 50 /ulicy/ Mickiewicza jest GDDK i A w Warszawie.

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 (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz.717) przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.