

**DECYZJA NR 5/10
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: Urzędu Miasta Żyrardowa Wydział Gospodarki Nieruchomościami z dnia 12.11.2009 roku w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. Grenadierów 5d w Żyrardowie, działka ewid. o nr 5598 (dotychczasowe działki ewid. nr: 5543/1 i 5544/1 – figurujące jeszcze na załączniku graficznym), dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku.

USTALAM

następujące warunki zabudowy terenu działki ewid. o nr 5598 (dotychczasowe działki ewid. nr: 5543/1 i 5544/1 – figurujące jeszcze na załączniku graficznym), **położonego przy ul. Grenadierów 5d w Żyrardowie dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku:**

I. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem w bryle budynku oraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zielenią.

III. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- projektowana inwestycja obejmująca budowę budynku mieszkalnego z garażem w bryle budynku winna spełniać warunki użytkowe zgodne z projektowanym przeznaczeniem oraz wymogi obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, prawa budowlanego i innych przepisów regulujących funkcjonowanie tego typu obiektów,
- usytuowanie projektowanego budynku względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami, względem ulicy wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- wysokość budynku 2 kondygnacje nadziemne,
- wysokość głównej kalenicy dachu budynku, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – do 10,0m,
- szerokość elewacji frontowej budynku od 10,0 m do 12,0 m,
- dach wielospadowy w tym dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 8,0 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 25% powierzchni działki,
- 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,
- obowiązuje zachowanie w obrębie działki objętej decyzją min. 40% powierzchni terenu biologicznie czynnego - interpretowanego wg. przepisów szczególnych,

V. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w ciepło – lokalne źródło ciepła,
- zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej na warunkach zarządzającego siecią,
- w zakresie usuwania odpadów obowiązuje selektywna zbiórka odpadów z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne i wywóz na wysypisko na podstawie umowy,
- dostępność komunikacyjna do działki w oparciu o projektowany zjazd z ulicy o nr ewid. 5544/5 zrealizowany na warunkach zarządzającego ulicą.

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 użytkownikami sieci.
- 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 ABCDEFA, nieprzekraczalną linię zabudowy, określa mapa w skali 1: 1000 stanowiąca część graficzną niniejszej decyzji. Załącznikiem do niniejszej decyzji są wyniki analizy funkcji 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.

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

UZASADNIENIE

w związku z wnioskiem Urzędu Miasta Żyrardowa Wydział Gospodarki Nieruchomościami z dnia 12.11.2009 roku w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. Grenadierów 5d w Żyrardowie, działka ewid. o nr 5598 (dotychczasowe działki ewid. nr: 5543/1 i 5544/1 – figuruje jeszcze na załączniku graficznym), dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku.

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 do której przylega teren decyzji jest Prezydent Miasta Żyrardowa, będący jednocześnie organem właściwym do wydania 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 (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz.717) przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

DO WNIOSKU O WYDANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ NALEŻY DOŁĄCZYĆ:

1. 4 egz. projektu budowlanego;
2. Zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwego samorządu zawodowego, uprawniającego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
3. Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
4. Aktualną decyzję o warunkach zabudowy terenu.

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.