

Żyrardów, dnia 03.02.2010r.

PA.IV. 7331 -1/105/09

**DECYZJA NR 13/10
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 3b w Żyrardowie, działka ewid. o nr 5545/6, dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku.

USTALAM

następujące warunki zabudowy terenu działki ewid. o nr 5545/6 położonego przy ul. Grenadierów 3b 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,
- na terenie działki istnieje możliwość wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej z tytułu funkcjonowania obszaru kolejowego, dlatego wskazane zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem kolei,
- w projekcie modernizacji trasy kolejowej Warszawa – Łódź projektowane są ekrany akustyczne o wysokości 5,0 m usytuowane w granicach obszaru kolejowego na wysokości przedmiotowego terenu (na odcinku od km 40+100 do km 44+800 po stronie północnej linii kolejowej), mające na celu ochronę zabudowy mieszkaniowej przed

uciążliwym oddziaływaniem ruchu kolejowego – wg. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na modernizacji linii kolejowej nr 1 Warszawa – Łódź, etap II lot A na odcinku od stacji Warszawa Zachodnia do granicy województwa mazowieckiego.

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,
- 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. 5545/8 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 ABCDA, 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.