

PREZYDENT
ŻYRARDOWA

Żyrardów, dnia 29.09.2009r.

PA.IV. 7331-1-63/09

**DECYZJA NR 78...
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 z dnia 04.08.2009r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. Pięknej 48,50 w Żyrardowie, działki o nr ewid.: 2386; 2387 dla budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz zagospodarowania terenu niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zielenią.

USTALAM

następujące warunki zabudowy terenu działek o nr ewid.: 2386; 2387 położonego przy ul. Pięknej 48,50 w Żyrardowie, dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zielenią:

I. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług oraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, dojazdami, dojazdami, zielenią i miejscami parkingowymi.

III. Warunki i wymagania kształtowania ładunku przestrzennego:

- projektowane zamierzenie inwestycyjne winno spełniać warunki użytkowe zgodne z projektowanym przeznaczeniem oraz wymogi obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, prawa budowlanego i innych przepisów regulujących funkcjonowanie tego typu obiektów,
- działki objęte decyzją winny stanowić jedną działkę budowlaną, wówczas projektowana inwestycja winna być traktowana jako zorganizowana działalność inwestycyjna przez jednego inwestora, która może składać się z jednego lub kilku budynków wielorodzinnych i wspólnych elementów uzupełniających zagospodarowanie terenu jak place zabaw, miejsca wypoczynku, zaplecza gospodarcze i miejsca parkingowe,
- jeden z budynków wielorodzinnych winien być usytuowany elewacją frontową w pierzei ulicy Pięknej wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy z możliwością odsunięcia od tej linii w głąb działki nie więcej niż 4,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków dostosowana do obowiązku zachowania odległości od granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi i obowiązujących warunków technicznych oraz przy zapewnieniu zjazdu na działkę zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- wysokość budynków do czterech kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,

- należy zapewnić dojścia i dojazdy do budynków zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zapewnić osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych części, z których osoby te mogą korzystać,
- dach budynków wielospadowy w tym dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 35°,
- powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej,
- lokalizacja miejsc parkingowych w obrębie działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- w terenie objętym decyzją winny być zapewnione miejsca parkingowe oraz stosownie do potrzeb użytkowych ewentualnie: placyk zabaw dla dzieci, miejsca rekreacyjne dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- istniejące na działkach budynki mogą być rozebrane przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- obowiązuje zachowanie odległości od istniejących napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,

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 min. 25% powierzchni terenu biologicznie czynnej - interpretowanej wg. przepisów szczególnych w stosunku do terenu działki,
- teren nie jest położony w obszarach przyrodniczych prawnie chronionych,
- usługi tylko nieuciążliwe tzn. takie, które swą uciążliwością nie będą wykraczały poza lokal użytkowy do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

V. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej na warunkach zarządzającego lub lokalne z preferencją dla proekologicznych czynników grzewczych,
- w zakresie usuwania odpadów obowiązuje selektywna zbiórka odpadów z zapewnieniem na terenie inwestycji śmietników z pojemnikami na surowce wtórne lub zsyp w budynku przy zachowaniu obowiązujących przepisów w tym sanitarnych i wywóz na wysypisko na podstawie umowy,
- dostępność komunikacyjna samochodowa do działki z ulicy Pięknej,
- dla projektowanej zabudowy należy zapewnić w terenie objętym decyzją, miejsca parkingowe w ilości min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej 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 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: 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.

WYNIKI ANALIZY

1. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy obszaru analizowanego
..... 38 %.

2. Średnia szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach
w obszarze analizowanym. od 10m do 30m.

3. Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych istniejącej zabudowy
na działkach w obszarze analizowanym. ca 9,5m.

4. Geometria dachów występujących na obszarze analizowanym:

- kąt nachylenia ca 30°

- wysokość górnej kalenicy. ca 12m.

- kierunek kalenicy w stosunku do frontu działek równoległe

5. Funkcja istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym

..... miesna - wielorodzinna i jednorodzinna

..... zabudowa mieskalna, mieskalno - usługowa

Z up. Prezydenta Miasta

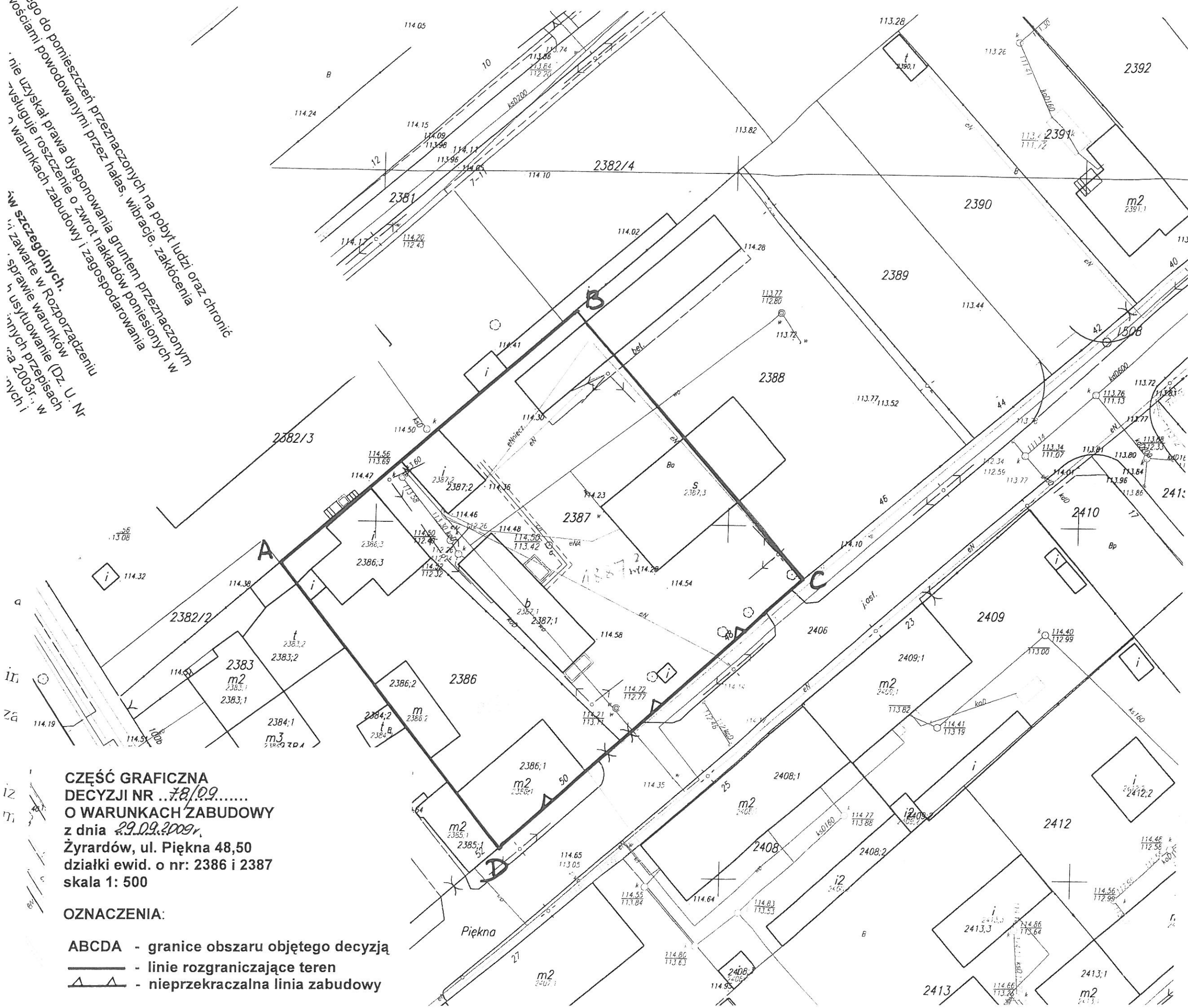
..... mgr. inż. Tomasz Aleksandrowicz

Naczelnik Wydziału Gospodarki

Przestrzennej i Architektury

(organ sporządzający analizę)

ennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz chronić
własności powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia
nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym
zyskuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w
warunkach zabudowy i zagospodarowania
ów szczególnych.
zi zawarte w Rozporządzeniu
sprawie warunków
usytuowanie
nych przepisach
na 2003 r. w
nych i



ZYRARDOL
0002, PIEKNA
D2 23 PG, 23 PF, 23 EF
772 243 10
500

10.02.1998
3324.257-6/98

25.01.2008

PREZYDENT MIASTA
ŻYRARDOWA

Z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. Tomasz Aleksandrowicz
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Przestrzennej i Architektury

289/2008
25.01.2008

ilk