

PA.IV. 7331-1-48/08

**DECYZJA NR 15/08
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 - Wydział Gospodarki Nieruchomościami z dnia 14.04.2008r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. Filipa de Girarda 5 w Żyrardowie, działka o nr ew. 2684/2 dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zagospodarowania terenu niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zielenią.

USTALAM

następujące warunki zabudowy terenu działki o nr ew. 2684/2 przy ul. Filipa de Girarda w Żyrardowie, dla inwestycji polegającej na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

I. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budynki (budynek) mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług oraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi (przyłącza, dojazdy, dojścia, miejsca parkingowe – dopuszcza się parkingi podziemne, zieleń).

III. Warunki i wymagania kształtowania ładu 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,
- usytuowanie budynków względem: drogi (ulicy) publicznej (F.de Girarda) wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy – min. 6,0m od linii rozgraniczającej ulicę, uliczek wewnątrzosiedlowych, ciągów pieszych wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy – min. 5,0m lub 6,0m odległej od linii rozgraniczającej te uliczki i ciągi, zgodnie z częścią graficzną niniejszej decyzji,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – umożliwiającą zachowanie odległości od granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi i obowiązującymi warunkami technicznymi oraz przy spełnieniu innych ustaleń niniejszej decyzji w tym zachowania powierzchni zabudowy,
- usługi w kubaturze budynku wielorodzinnego,
- wysokość budynków – maksimum sześć kondygnacji nadziemnych,
- 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,
- dachy wielospadowe w tym dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45⁰,
- powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia zabudowy wraz z utwardzeniem – max. 75% powierzchni działki budowlanej,
- lokalizacja miejsc parkingowych w obrębie działki zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się realizację parkingu podziemnego,
- 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 powierzchni działki budowlanej,
- teren nie jest położony w obszarach przyrodniczych prawnie chronionych.

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,
- odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej 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,
- w zakresie usuwania odpadów obowiązuje selektywna zbiórka odpadów z zapewnieniem na terenie inwestycji śmietników z pojemnikami na surowce wtórne lub zsyw w budynku przy zachowaniu obowiązujących przepisów w tym sanitarnych i wywóz na wysypisko na podstawie umowy,
- dostępność komunikacyjna do działki z drogi (ulicy) publicznej – ul. Filipa de Girarda w oparciu o projektowany zjazd zrealizowany na warunkach zarządzającego ulicą, dopuszcza się również dostępność komunikacyjną z sąsiadujących z terenem uliczek dojazdowych wewnątrzosiedlowych za zgodą właściciela tych uliczek,
- dla projektowanej zabudowy należy zapewnić na działce budowlanej, miejsca parkingowe w ilości min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej usługowej,
- dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w pasie terenu zawartym pomiędzy ul. F.de Girarda i nieprzekraczalną linią zabudowy.

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 zarządzającym 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.

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

UZASADNIENIE

w związku z wnioskiem Urzędu Miasta - Wydział Gospodarki Nieruchomościami z dnia 14.04.2008r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. Filipa de Girarda 5 w Żyrardowie, działka o nr ew. 2684/2 dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zagospodarowania terenu niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zielenią.

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.

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.

Teren objęty decyzją położony 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. Senatorska 35 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

/ pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji/



Otrzymują:

- 1/ Wydział Gospodarki Nieruchomościami w/m
- 2/ Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
96-300 Żyrardów, ul. Śródkowa 35
- 3/ A/a

Decyzja niniejsza w trybie postępowania administracyjnego stała się prawomocna i podlega wykonaniu.

Żyrardów, dnia 26.08.2008

podpis

DYREKTOR

Miejskiego Zespołu Urbanistycznego

Opracowała:

mgr inż. arch. Małgorzata Walczak

upr.urb.nr 1479/96

mgr inż. arch. Małgorzata Walczak

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY
Żyrardów

96-300 Żyrardów, ul. Mireckiego 56

tel. (0-46) 855-24-71

NIP 838-16-66-182, regon: 750446407