



Żyrardów, dnia 20.11.2007r.

**DECYZJA NR 128/07
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 dn. 24.09.2007r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. Równoległej 5 w Żyrardowie, działka o nr ewid. 6308/1 dla budowy 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem w bryle budynków lub jako garaże wolnostojące.

USTALAM

następujące warunki zabudowy terenu działki o nr ewid. 6308/1 położonego przy ul. Równoległej 5 w Żyrardowie dla inwestycji polegającej na budowie 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem w bryle budynku lub jako wolnostojące budynki garażowe:

I. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- pięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami w bryle budynków lub jako wolnostojącymi budynkami oraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, zielenią, dojazdami i dojazdami.

III. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- usytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych i garaży względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami, względem ulic wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- pas terenu o szerokości 1,0 m przylegający do granicy z działką o nr ewid. 6309 (na całej długości tej działki) bez prawa zabudowy, realizacji ogrodzeń, ponieważ projektowany jest dla poszerzenia tej działki, tak więc lokalizacja budynków w stosunku do tej działki winna uwzględniać poszerzenie działki o nr ewid. 6309 o 1,0m,
- wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca w kalenicy 9,5 m n.p.t., budynków garażowych w sytuacji wolnostojących do 5,6 m n.p.t.,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, nachylenie połaci dachowych budynków garaży wolnostojących do 25°,
- powierzchnia projektowanej zabudowy każdego budynku do 180,0 m², garażu wolnostojącego do 30,0 m²,
- usytuowanie budynków względem siebie na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami i w sposób umożliwiający funkcjonowanie budynku jako niezależnego obiektu z niezależnymi dojazdami i dojazdami,
- pas terenu szerokości 4,0 m do nieprzekraczalnej linii ogrodzenia projektowany pod poszerzenie ulicy,
- 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 każdego terenu przypisanego budynkowi mieszkalnemu min. 40% powierzchni terenu biologicznie czynnej - interpretowanej wg. przepisów szczególnych.

V. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej na warunkach zarządzającego,
- zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródło ciepła z preferencją dla źródeł ekologicznych,
- obsługa w zakresie telekomunikacji z istniejącej sieci telekomunikacyjnej na warunkach zarządzającego,
- 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 z ulic otaczających o projektowane zjazdy zrealizowane na warunkach zarządzającego ulicami.

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 winna 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 ABCDEFGHIJA, nieprzekraczalną linię zabudowy, nieprzekraczalną linię realizacji ogrodzenia, 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 dn. 24.09.2007r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. Równoległej 5 w Żyrardowie, działka o nr ewid. 6308/1 dla budowy 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem w bryle budynków lub jako garaże wolnostojące.

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.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.