

Żyrardów, dnia 14.12.2012r.

PA.6730.74.2012.PAIV

DECYZJA NR 77/12  
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( j.t. Dz. U. z 2012r. poz. 647) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 teże 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 Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Żyrardowa z dnia 16.11.2012 roku w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. Kasztanowej 11b, w Żyrardowie, działka ewid. o nr 2676/2 dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej.

**USTALAM**

**następujące warunki zabudowy terenu działki ewid. o nr 2676/2 położonego przy ul. Kasztanowej 11b w Żyrardowie dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej:**

- I. Rodzaj zabudowy:**
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zielenią.
- III. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**
  - projektowana inwestycja, obejmująca budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne, winna spełniać warunki użytkowe zgodne z projektowanym przeznaczeniem oraz wymogi obowiązujących przepisów prawa budowlanego i innych przepisów regulujących funkcjonowanie budynku zgodnie z projektowanym przeznaczeniem,
  - usytuowanie projektowanego budynku względem granic działki: bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną o nr 2676/1, względem granicy z działką o nr 2676/3 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, względem ulic wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy, poza którą mogą być wysunięte takie elementy jak: okap dachu,
  - wysokość głównej kalenicy dachu projektowanego budynku mieszkalnego, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – do 9.0 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 6.0 m n.p.t.,
  - dach budynku mieszkalnego wielospadowy w tym dwuspadowy o nachyleniu połąci dachowych do 45°,
  - powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 40% powierzchni działki budowlanej,
  - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w dostosowaniu do zachowania odległości od granic działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - obowiązuje zachowanie odległości od istniejących napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami niezależnie od ustaleń niniejszej decyzji w tym nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 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 budowlanej min. 40% powierzchni terenu biologicznie czynnego – interpretowanego wg. przepisów odrębnych.
- 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, natomiast do czasu rozbudowy sieci, dopuszcza się szczelny bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe usytuowany w obrębie działki budowlanej z wywozem nieczystości na punkt zlewny oczyszczalni ścieków,

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w ciepło – lokalne źródło ciepła,
- zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci gazowej 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 budowlanej w oparciu o zjazd z ulicy Kasztanowej lub Choińskiego, zrealizowany na warunkach zarządzającego ulicą – Prezydent Miasta Żyrardowa.

#### **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,
- Wnioskodawca, 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.**

- Projektowana inwestycja musi 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.), Rozporządzenie MSWiA, z dnia 7 czerwca 2010r., w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów /Dz.U. 2010 r. Nr 109, poz. 719/.
- Rozwiązania przyjęte w projektowanym obiekcie muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą oraz odpowiednimi dla branży opracowaniami.
- Wszelkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 j.t.).
- Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 j.t.) oraz Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012 r. poz. 462).
- 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 ze zm.).
- Jeżeli przebieg istniejących sieci koliduje z projektowaną inwestycją, dopuszcza się ich przełożenie za zgodą i na warunkach zarządzającego daną siecią.
- 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 Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Żyrardowa z dnia 16.11.2012 roku w sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego przy ul. Kasztanowej 11b, w Żyrardowie, działka ewid. o nr 2676/2 dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.

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 Kasztanowej i ul. Choińskiego jest Prezydent Miasta Żyrardowa będący jednocześnie organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Działka położona jest w sąsiedztwie cmentarza, a ponieważ zaopatrzenie w wodę do picia dla działki będzie się odbywało z sieci wodociągowej, nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynku mieszkalnego ustalono na 4,0 m od granic działki z ul. Kasztanową i 16,0 m od granic cmentarza. Ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych z dnia 31 stycznia 1959 roku (j.t. Dz.U. z 2011r. nr 118 poz. 687 z późn. zm.) i wydane na jej podstawie Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, odnoszą się do zakładania nowych cmentarzy i warunków jakie muszą być zachowane przy ich lokalizacji. W sąsiedztwie cmentarza funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a cmentarz w stosunku do części budynków mieszkalnych zlokalizowany jest bliżej niż 50,0 m, w związku z tym dla przedmiotowej działki ustalono odległość na jaką maksymalnie można odsunąć budynek mieszkalny zachowując możliwość zabudowy działki.

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 (j.t. Dz.U. z 2012 r. poz.647) przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. w związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

### 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.**

Z up. Prezydenta Miasta



/ pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji/  
Naczelnik Wydziału Gospodarki  
Przestrzennej i Architektury

Otrzymują:  
1/ Wydział Gospodarki Nieruchomościami  
2/ A/a

Opracowała:  
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak  
upr. urb. nr 1479/96  
nr na WUA - 222

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY  
w Żyrardowie  
96-300 Żyrardów, ul. Mroczkiego 5C  
tel. (0-46) 656-24-71  
NIP 638-16-00-182, regon: 750446407

DYREKTOR  
Miejskiego Zespołu Urbanistycznego  
w Żyrardowie

mgr inż. arch. Małgorzata Walczak