

PA.6730.72.2012.PAIV

DECYZJA NR 76/12  
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 teŹże 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 11a, w Żyrardowie, działka ewid. o nr 2676/3 dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

**USTALAM**

**następujące warunki zabudowy terenu działki ewid. o nr 2676/3 położonego przy ul. Kasztanowej 11a w Żyrardowie dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego:**

- I. Rodzaj zabudowy:**
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - budynek mieszkalny jednorodzinny z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zielenią.
- III. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**
  - projektowana inwestycja, obejmująca budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, względem ulicy 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 połaci 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,
  - dopuszcza się zagospodarowanie działki ewidencyjnej w formie jednej działki budowlanej lub dopuszcza się podział na dwie działki budowlane, wówczas na każdej działce może być pobudowany budynek mieszkalny jednorodzinny o parametrach podanych w niniejszej decyzji i przy spełnieniu pozostałych warunków niniejszej decyzji, przy czym podział winien zapewniać bezpośredni dostęp wydzielonych działek do ulicy Kasztanowej
  - 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 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,
- 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.**

- 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 (do wglądu a/a).**

#### **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 11a, w Żyrardowie, działka ewid. o nr 2676/3 dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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 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 11,0 m od granic działki z ul. Kasztanową i 23,0 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 budynki mieszkalne 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.**



*[Signature]*  
Z op. Prezydent Miasta

/ pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji/

Otrzymują:

- 1/ Wydział Gospodarki Nieruchomościami
- 2/ P. P. Zofia i Andrzej Janiszewscy
- 3/ P. Roman Lubański
- 4/ A/a

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

DYREKTOR  
*[Signature]*  
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak

URZĄD ZESPOŁU URBANISTYCZNY  
w Żyrardowie  
ul. Piłsudskiego 10  
26-100 Żyrardów  
tel. 22 74 24 71  
fax 22 74 24 72