

DECYZJA NR ...44/2021...  
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.); art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) oraz art. 39 ust. 1 w zw. z art. 11a ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku MHR Development Sp. z o. o. Sp. k. z dnia 29.07.2021 roku, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu działek ewid. nr: 7648/6, 7648/7, 7648/8, 7648/10, 7648/11, 7648/12, 7648/13 położonych przy ul. Krzysztofa Kolumba w Żyrardowie, dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

**USTALAM**

**następujące warunki zabudowy terenu działek ewid. nr: 7648/6, 7648/7, 7648/8, 7648/10, 7648/11, 7648/12, 7648/13 położonych przy ul. Krzysztofa Kolumba w Żyrardowie, dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.**

**I. Rodzaj zabudowy:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej.

**II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zielenią.

**III. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:**

- projektowana inwestycja obejmująca budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zielenią, winna spełniać warunki użytkowe zgodne z projektowanym przeznaczeniem oraz wymogi obowiązujących

przepisów prawa budowlanego, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i innych przepisów, natomiast względem granicy działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,

- usytuowanie budynku w stosunku do ulic wg. nieprzekraczalnej linii zabudowy, natomiast względem granicy działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wysokość głównej kalenicy dachu mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy - do 9,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku - do 8,0 m,
- szerokość elewacji frontowej budynku - do 15,6 m,
- dach budynku wielospadowy, w tym dwuspadowy i jednospadowy o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontu działki budowlanej,
- powierzchnia zabudowy max.25% powierzchni działki budowlanej,
- na działce ewid. nr 7598 znajduje się stacja redukcyjna gazu wysokiego ciśnienia - gazociąg DN100 5,5MPa. Obowiązuje zachowanie odległości zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

#### **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,
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego - na poziomie min.30% powierzchni terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy.

#### **V. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- zaopatrzenie w wodę - z projektowanego przyłącza wodociągowego na warunkach PGK,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych - do projektowanego przyłącza kanalizacji sanitarnej na warunkach PGK,
- zaopatrzenie w energię elektryczną - z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego,
- zaopatrzenie w ciepło - z projektowanego przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej, a w przypadku braku możliwości z projektowanego przyłącza gazowego,
- zaopatrzenie w gaz - z projektowanego przyłącza gazowego,
- w zakresie usuwania odpadów obowiązuje ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami

odrębnymi,

- dostępność komunikacyjna do działek z ul. Krzysztofa Kolumba poprzez działkę ewid. nr 7648/9,
- obowiązuje zapewnienie na terenie działki min. 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych – powierzchniowo na teren własny, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli.

#### **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 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), Rozporządzenie MSWiA, z dnia 7 czerwca 2010 r., 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 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333).
- Dokumentacja powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dn. 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 r. poz. 1609).

- Projekt zagospodarowania działki, sporządzić na aktualnej mapie geodezyjnej zgodnie z Ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz.2052).
- 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 ABCDEFA i GHIJKLŁMNG, określa mapa w skali 1:1000 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 MHR Development Sp. z o. o. Sp. k. z dnia 29.07.2021 roku, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu działek ewid. nr: 7648/6, 7648/7, 7648/8, 7648/10, 7648/11, 7648/12, 7648/13 położonych przy ul. Krzysztofa Kolumba w Żyrardowie, dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

Przedmiotowa inwestycja wymaga stosownie do art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia warunków zabudowy.

Dostępność komunikacyjna do działek z ul. Krzysztofa Kolumba poprzez działkę ewid. nr 7648/9.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa działka położona jest w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, zabudowy produkcyjno - magazynowej.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

### **POUCZENIE**

*Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa za pośrednictwem organu, który wydał przedmiotową decyzję, tj. Prezydenta Miasta Żyrardowa, Plac Jana Pawła II nr 1, 96-300 Żyrardów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.*

*W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.*

*Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.*

**Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.**



Z up. Prezydenta Miasta

*Tomasz Aleksandrowicz*  
Dyrektor Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Urbanistyki

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej  
do wydania decyzji)

**Decyzja stała się ostateczna**

**03 PAŹ. 2021**

**w dniu .....**

Otrzymują:

- 1/ MHR Development Sp. z o. o. Sp. k.  
ul. 1 Maja 14, 96-300 Żyrardów
- 2/ Starosta Żyrardowski  
ul. Limanowskiego 45, 96-300 Żyrardów
- 3/ Gmina Miasto Żyrardów- Wydział Gospodarki Nieruchomościami w/m
- 4/ A/a

Z up. Prezydenta Miasta

*Tomasz Aleksandrowicz*  
Dyrektor Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Urbanistyki

Opracowała:

mgr inż. arch. Małgorzata Walczak  
upr. urb. nr 1479/96

DYREKTOR  
Miejskiego Zespołu Urbanistycznego  
w Żyrardowie

*z up. A. Zawadzki*  
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak

**MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY**  
w Żyrardowie  
96-300 Żyrardów, ul. Mirockiego 56  
tel. (0-46) 855-24-71  
NIP 838-16-66-182, regon: 750446407



Żyrardów, dnia 15 września 2021r.

Dotyczy wniosku: **PU.6730.32.2021.KR** z dnia 29.07.2021r.

Adres inwestycji: Żyrardów, **ul. K. Kolumba**

Nr ewid. działek **7648/6, 7648/7, 7648/8, 7648/10**  
**7648/11, 7648/12, 7648/13**

## Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Sporządzono na podstawie § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.).

1. Rodzaj inwestycji – inwestycja obejmuje:

- budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

2. Stan faktyczny i prawny terenu:

2.1. Granice terenu objętego wnioskiem obejmują działki o nr ewid. 7648/6, 7648/7, 7648/8, 7648/10, 7648/11, 7648/12, 7648/13, których łączna powierzchnia wynosi 0.7729 ha.

2.2. Wnioskowane działki są własnością MHR Development Sp. z o.o. Sp. k.

2.3. Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru analizowanego oznaczono na załączniku graficznym literami **A, B, C, D, E, F, G, A.**

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588) organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1500 stanowiącej załącznik do nin. analizy.

4. Analizie poddano **31** działek zabudowanych objętych granicami obszaru analizowanego.

5. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych.

Planowana inwestycja winna spełnić wymagania przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm.), z zachowaniem przepisów ustawy Prawo budowlane, ustawy o ochronie środowiska, ustawy Kodeks Cywilny.

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy**

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *"Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu*
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,*
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,*
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,*
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) w stosunku do której decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu."**



## WYNIKI ANALIZY

**Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie dotyczącym kontynuacji funkcji, parametrów, gabarytów - art. 61 ust. 1 pkt 1:** "co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu"

1. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy obszaru analizowanego – **24%**.  
Stosownie do treści § 5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przeprowadzonej analizy wynika, że można dopuścić zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.  
Przy średniej wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy określonego w obszarze analizowanym na poziomie 24%, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy terenu, lecz nie więcej niż **do 25%**.
2. Średnia szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym:  
– dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – **13,0 m**.  
Stosownie do treści § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej **do 20%**.
3. Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym:  
– dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – **do 8,0 m**.
4. Geometria dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych występujących w obszarze analizowanym:  
- kąt nachylenia – **do 45 °**,  
- wysokość górnej kalenicy – **do 9,0 m**,  
- kierunek kalenicy w stosunku do frontu działek – **równoległe i prostopadle**.
5. Funkcja istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna, zabudowa produkcyjno – magazynowa**.

**Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie dotyczącym dostępu do drogi publicznej - art. 61 ust. 1 pkt 2:** "teren ma dostęp do drogi publicznej" –

Ustalono, że działki inwestora oznaczone nr ewid. 7648/6, 7648/7, 7648/8, 7648/10, 7648/11, 7648/12, 7648/13 położone przy ul. K. Kolumba w Żyrardowie, posiadają dostęp do drogi publicznej z ul. K. Kolumba (poprzez działkę o nr ewid. 7648/9).

**Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie uzbrojenia terenu - art. 61 ust. 1 pkt 3:** "istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego"

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego objętego wnioskiem.

Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci inżynierskiej, wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem w zakresie:

- zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącze na warunkach zarządzającego siecią,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: projektowane przyłącze na warunkach zarządzającego siecią,
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren własny, nie powodując jednocześnie zmiany stosunków wodnych na gruntach przyległych będących we władaniu innych właścicieli,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze na warunkach zarządzającego siecią,
- zasilanie w gaz - projektowane przyłącze na warunkach zarządzającego siecią,
- zaopatrzenie w ciepło – kocioł/piec na paliwo gazowe.
- usuwanie odpadów - na terenie działki należy zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów, zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi. Wywóz odpadów zgodnie z przepisami lokalnymi oraz Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021r. poz. 888).

**Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - art. 61 ust. 1 pkt 4:** *"teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1"*

Dla terenu objętego wnioskiem nie jest konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Według wypisu z rejestru gruntów z dnia 05.08.2021r. na działkach objętych wnioskiem występują użytki:

- na działce nr ew. 7648/6: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp w areale 0,1413 ha;
- na działce nr ew. 7648/7: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp w areale 0,0893 ha;
- na działce nr ew. 7648/8: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp w areale 0,0894 ha;
- na działce nr ew. 7648/10: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp w areale 0,0908 ha;
- na działce nr ew. 7648/11: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp w areale 0,1233 ha;
- na działce nr ew. 7648/12: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp w areale 0,1156 ha;
- na działce nr ew. 7648/13: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp w areale 0,1232 ha;

**Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy pod względem zgodności z przepisami odrębnymi - art. 61 ust. 1 pkt 5:** *"decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi"*

Stwierdza się, że planowana inwestycja realizowana w zakresie objętym wnioskiem jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska /Rozporządzenie Rady Ministrów

- z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839)/.
2. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16.04.2004r. (Dz. U. z 2021r. poz. 1098).
  3. Zmiana ukształtowania terenu nie może zmienić stosunków wodnych na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu wody ze źródeł – ze szkodą gruntów sąsiada.

### **Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021r. poz. 710 z późn. zm.) na terenie objętym wnioskiem oraz w jego pobliżu nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską.

### **Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy pod względem lokalizacji zamierzenia budowlanego względem obszarów wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy:**

*"zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku do której decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu."*

Obszary, w stosunku do której decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiono zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Strefy kontrolowane wyznaczone po obu stronach gazociągu

Zamierzenie budowlane nie będzie realizowane w zasięgu strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

Strefy bezpieczeństwa wyznaczone po obu stronach rurociągu

Zamierzenie budowlane nie będzie realizowane w zasięgu strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

## **Podsumowanie**

Powyższe ustalenia analizy wyczerpują jej treść wynikającą z obowiązku ustalonego w treści art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zasady określenia parametrów określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozpatrując złożony wniosek zwrócono uwagę na całość przepisów regulujących możliwość prowadzenia inwestycji w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do których należą zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzającym, że ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji wynika z przepisów określonych w niej.

Z up. Prezydenta Miasta

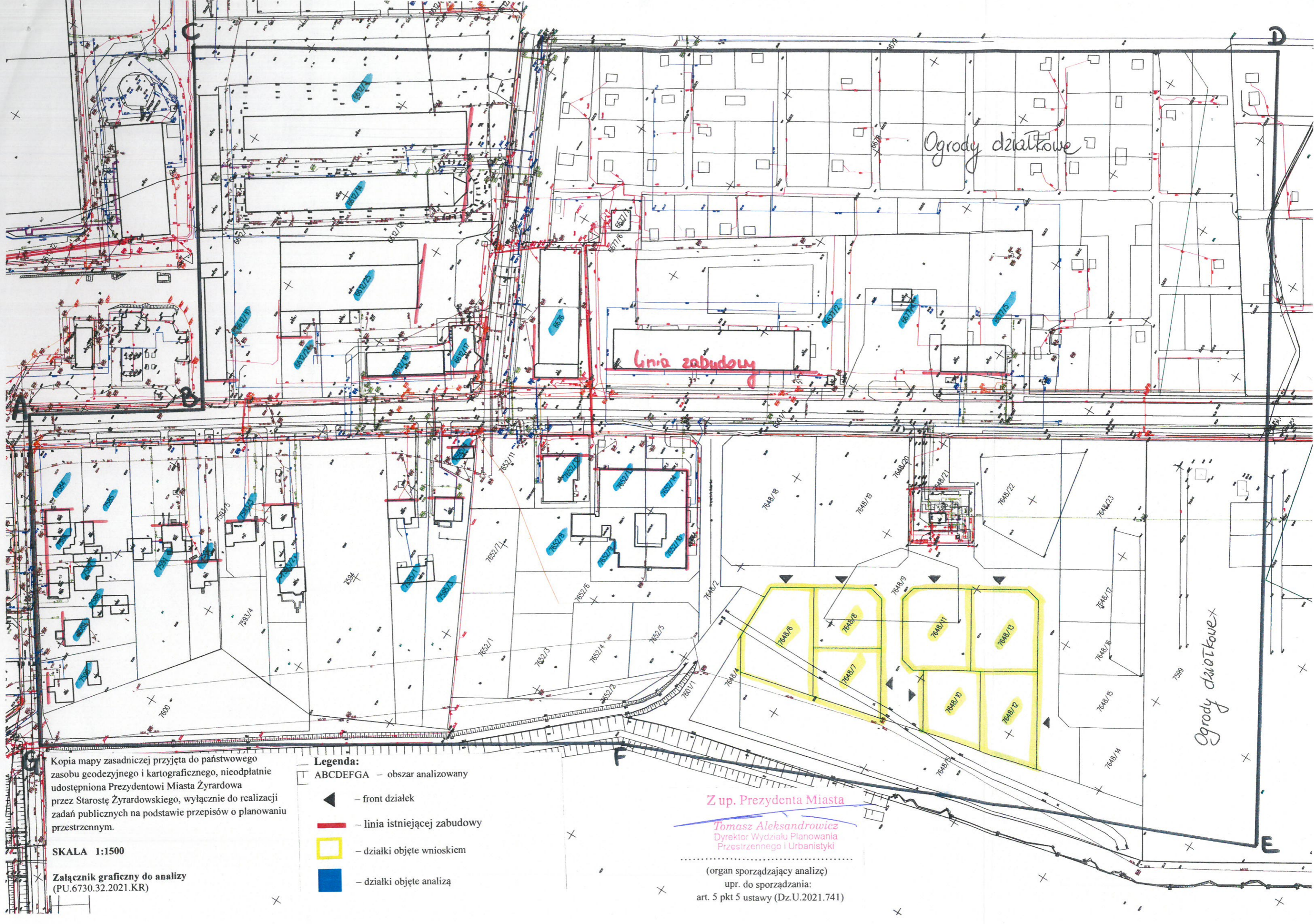
*Tomasz Aleksandrówicz*  
Dyrektor Wydziału Planowania  
Przestrzeni i Urbanistyki

.....  
(organ sporządzający analizę)  
upr. do sporządzania: art. 5, pkt 5 ustawy  
(Dz.U.2021.741)

Załącznik do decyzji

nr ..... 44/2021 .....

z dnia ..... 20.09.2021r. ....



Kopia mapy zasadniczej przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, nieodpłatnie udostępniona Prezydentowi Miasta Żyrardowa przez Starostę Żyrardowskiego, wyłącznie do realizacji zadań publicznych na podstawie przepisów o planowaniu przestrzennym.

SKALA 1:1500

Załącznik graficzny do analizy (PU.6730.32.2021.KR)

- Legenda:**
- ▭ ABCDEFGA – obszar analizowany
  - ◄ – front działek
  - (red) – linia istniejącej zabudowy
  - ◻ (yellow) – działki objęte wnioskiem
  - ◻ (blue) – działki objęte analizą

Z up. Prezydenta Miasta  
**Tomasz Aleksandrowicz**  
 Dyrektor Wydziału Planowania  
 Przestrzennego i Urbanistyki  
 (organ sporządzający analizę)  
 upr. do sporządzania:  
 art. 5 pkt 5 ustawy (Dz.U.2021.741)