

WU-A.6730.160.7.2016.2017.MG

Sieradz, dnia 17 lutego 2017r.

**DECYZJA Nr 20/2017
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016r. poz. 23, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 59 ust.1, art. 54 w związku z art. 64 ust.1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku: **Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o., 98-200 Sieradz, ul. Wojska Polskiego 102, z dnia 16 listopada 2016r.**, dotyczącego przebudowy targowiska wraz z boksami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr ewid. 195/275 (obręb geodezyjny 16) położonej przy ulicy Jana Pawła II w Sieradzu,

u s t a l a m

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: **przebudowie targowiska wraz z boksami handlowymi oraz niezbędną infrastrukturą, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 195/275 (obręb geodezyjny 16) w Sieradzu,**

w n a s t ę p u j ą c y s p o s ó b:

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Zabudowa usługowa.

II. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Funkcja usługowo - handlowa. Powierzchni sprzedaży boksów handlowych nie większa niż 350m².

III. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego ustala się w oparciu o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów sąsiednich nieruchomości objętej wnioskiem w następujący sposób:

1) linia zabudowy:

od strony ulicy Piastowskiej – zabudowę dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 2,0m od granicy z ul. Piastowską w Sieradzu, stosownie do stanowiska Prezydenta Miasta Sieradza zawartego w decyzji nr 78-1 z dnia 20 grudnia 2016r. znak: WIK-D.6853.1.85.2016;

od strony ulicy Jana Pawła II – zgodnie z załącznikiem graficznym;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – od 8% do 50%;

3) szerokość elewacji frontowej pojedynczego boksu handlowego – od 1,5m do 6m;

4) wysokość pojedynczego boksu handlowego – od 2m do 5m;

5) geometria dachu pojedynczego boksu handlowego – dach płaski lub spadowy, kąt nachylenia do 20°, wysokość do 5m, kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki;

6) dopuszcza się możliwość realizacji planowanej inwestycji w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich oznaczonych nr ewid. 189 i 195/28 (obręb geodezyjny 16);

IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

Zakaz stosowania rozwiązań technicznych mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego.

Dopuszcza się realizację wyłącznie inwestycji nie wymagających uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

V. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie, objętym wnioskiem brak jest elementów dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W przypadku natrafienia podczas prowadzenia inwestycji na znaleziska archeologiczne należy prace wstrzymać, zabezpieczyć i zgłosić odpowiednim organom (wojewódzkiego konserwatora zabytków,

a jeśli nie jest to możliwe prezydenta miasta); wszelkie znaleziska archeologiczne stanowią własność Skarbu Państwa.

VI. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

Obsługa komunikacyjna – projektowanym zjazdem lub zjazdami z ul. Piastowskiej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną – w ramach istniejących przyłączy.

Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi MPWiK Sp. z o.o. nr DEU 210/1978/2016 z dnia 30.11.2016r..

Zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła w oparciu o czynniki grzewcze, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnym.

Odprowadzanie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi MPWiK Sp. z o.o. nr DEU 210/1978/2016 z dnia 30.11.2016r..

Odprowadzenie wód deszczowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Gospodarowanie odpadami – według zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Sieradza oraz zgodnie z ustawą o odpadach i pozostałymi przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami.

VII. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich faktycznym wykorzystaniem, stwarzać ograniczeń w zagospodarowaniu tych terenów, zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

VIII. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

Teren inwestycji nie znajduje się w obrębie terenów górniczych.

Grunty, na których przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji, nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy Prawo wodne. Dla danej inwestycji nie sporządza się operatu wodno-prawnego.

W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nie ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

Ewentualne kolizje planowanego obiektu z istniejącą na terenie inwestycji infrastrukturą, należy rozwiązać w projekcie budowlanym, w uzgodnieniu z gestorami sieci.

Linie rozgraniczające teren inwestycji i oznaczenia graficzne oraz wynik graficznej i tekstowej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawione są na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej decyzji.

Prezydenta Miasta Sieradza stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2016r., poz. 778, z późn. zm.) tj.:

1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Decyzja niniejsza może wywoływać skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późn. zm.). Przepisy art. 36 i 37 stosuje się odpowiednio.

Ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy zachowują aktualność w przypadku zmian w numeracji działek spowodowanych ewentualnymi przyszłymi podziałami nieruchomości położonych w wyznaczonych na załączniku graficznym granicach terenu inwestycji.

Uzasadnienie

W dniu 16 listopada 2016r. Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. wystąpiło z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie targowiska wraz z boksami handlowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr ewid. 195/275 (obręb geodezyjny 16) położonej przy ulicy Jana Pawła II w Sieradzu.

Działka objęta wnioskiem leży na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po pisemnym zawiadomieniu o wszczęciu postępowania strony postępowania Pan Paweł Gładkowski i Pani Joanna Gładkowska w dniu 21 grudnia 2016r. wniosły sprzeciw w stosunku do planowanej inwestycji. We wniesionym piśmie podniesiono następujące kwestie:

- w związku z przeprowadzonym remontem pawilonu handlowego sieci „Biedronka” dokonany został również remont nawierzchni na terenie będącym własnością Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o., tj. chodników oraz drogi prowadzącej do pawilonu. Remont został przeprowadzony i sfinansowany z własnej inicjatywy przedsiębiorstwa prowadzonego przez Pana Pawła Gładkowskiego. W związku z realizowanym przedsięwzięciem dotyczącym remontu pawilonu handlowego sieci „Biedronka”, pomiędzy przedsiębiorstwem prowadzonym przez Pana Pawła Gładkowskiego a Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o. zawarte zostało porozumienie. W niniejszym porozumieniu Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. zobowiązało się „powstrzymać od wszelkich działań, które mogą spowodować ograniczenie dostępu do terenu należącego do P.H. Paweł Gładkowski”;
- w swoim piśmie Państwo Joanna i Paweł Gładkowsky podnieśli, że zrealizowana przez nich przebudowa ciągów komunikacyjnych miała na celu zapewnienie bezpiecznej i wygodnej dla mieszkańców miasta komunikacji, a także ułatwienie transportu i dostawy towarów do zapleczy usytuowanych na sąsiadującej z nim ścianie budynku;
- koncepcja przebudowy targowiska przewiduje postawienie boksów handlowych w odległości 1m od granicy działki, co wiąże się jednoznacznie ze zwężeniem chodnika z niepełna 3m do niepełna 2m. Niepokój Państwa Gładkowskich budzi zmniejszenie realnej powierzchni użytkowej chodnika, a tym samym pogorszenie komfortu i bezpieczeństwa użytkowania chodnika przez pieszych (w tym przez osoby niepełnosprawne) oraz pogorszeniu dostaw towarów. Podniesiono również, że po zakończeniu przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. inwestycji w jej obecnym kształcie, pomiędzy budynkami powstanie zamknięty, wąski korytarz, który oprócz wzmożonego niebezpieczeństwa pożarowego, przez swoją osłoniętą konstrukcję będzie zwiększał także zagrożenia włamaniami do nieruchomości i napaści pieszych, w tym pracowników pawilonu jak również wandalizm oraz okupowanie tego terenu przez osoby publicznie nadużywające alkoholu, co nie sprzyja przyjaznemu wizerunkowi miasta, do którego należy dążyć w jego centrum;
- propozycja lokalizacji planowanych boksów handlowych powinna nastąpić zgodnie z § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690). Sytuowanie boksów handlowych w odległości 1m od granicy działki i niepełna 2 metrów od ściany pawilonu, na której usytuowano otwory drzwiowe, stanowi znaczne mniejszą odległość od wymaganej przepisami rozporządzenia. Zagroza to bezpieczeństwu pożarowemu wszystkich budynków i w przypadku powstania pożaru spowoduje szybkie rozprzestrzenianie się ognia;
- prawidłowości nazwy przedmiotu inwestycji planowanej do realizacji. Zgodnie z pismem Państwa Gładkowskich inwestycja o nazwie przebudowa targowiska wraz z boksami handlowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, nie spełnia zakresu prac, jakie mają zostać podjęte. W piśmie została przytoczona definicja przebudowy zawarta w przepisach Prawa budowlanego (art. 3 ust. 7A ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. Dz. U. z 2016r., poz. 290, z późn. zm.). Według skarżących planowana inwestycja nie jest przebudową a budową nowych obiektów. Podniesiono, że w związku z planowaną inwestycją zmianie podlega ilość pawilonów, ich kubatura, powierzchnia zabudowy oraz wszystkie wymiary w związku z czym inwestycja będzie polegała na wyburzeniu/demontażu obecnej infrastruktury i budowie nowych obiektów;
- ochrony interesów osób trzecich. Według skarżących zapis zawarty w punkcie VII projektu decyzji o warunkach zabudowy dotyczący ochrony interesów osób trzecich oraz zakres planowanej inwestycji stoją w sprzeczności, również z porozumieniem zawartym pomiędzy Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o. a przedsiębiorstwem Pana Pawła Gładkowskiego.

Analizując treść wniesionych uwag tut. organ wyjaśnia, że:

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 199, z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 ustawy stosuje się odpowiednio. Nie wymagają zatem wydania

decyzji o warunkach zabudowy roboty budowlane polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczane do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, albo niewymagające pozwolenia na budowę.

Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy zostały określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do tych przepisów wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi, jest zabudowa 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 oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu 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 z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.);
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. W tym miejscu należy zauważyć, że przepisy Prawa budowlanego oraz aktów wykonawczych do niniejszej ustawy nie stanowią przepisów odrębnych, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa 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. Nr 164, poz. 1588). W/w rozporządzenie określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy,
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- 3) szerokości elewacji frontowej,
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki,
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).

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. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej niż 50m. Przy czym przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Szczegółowe kwestie wyznaczenia obszaru objętego analizą urbanistyczną wyjaśniono w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzja o warunkach zabudowy, będąca aktem stosowania prawa, przesądza jedynie o rodzaju (przeznaczeniu, powierzchni zabudowy, wysokości, itd.) obiektu budowlanego, który może zostać na danym terenie wybudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa planistycznego. Decyzja o warunkach zabudowy stanowi w zasadzie szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt i przy

zachowaniu jakich warunków, inwestor może na danym terenie wybudować pozostając w zgodzie z przepisami prawa (por. WSA w Krakowie w wyroku z dnia 12 stycznia 2012r., sygn. akt II SA/Kr 1344/11). Jeżeli na terenie objętym analizą urbanistyczną występuje zabudowa o funkcji zgodnej z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym i pozwala ona na określenie wymagań dotyczących kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, a także posiada dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, organ ustalający warunki zabudowy musi wydać decyzję o warunkach zabudowy.

Istotny w niniejszej sprawie jest fakt, że wniosek dotyczy funkcji już istniejącej i ma na celu poprawę warunków prowadzonego handlu oraz standardów zagospodarowania przestrzeni.

Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że na analizowanym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa.

Na działce nr ewid. 195/275 (obręb geodezyjny 16) planowana jest przebudowa targowiska, realizacja nowych boksów handlowych oraz niezbędnej infrastruktury. Definicja przebudowy zawarta w art. 3 ust. 7A ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2016r., poz. 290, z późn. zm.) stanowi, że jest to wykonanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego. Należy zauważyć, że definicja ta odnosi się do obiektów budowlanych, czyli do budynków, budowli lub obiektów małej architektury. Analiza definicji pojęć: budynek, budowla i obiekt małej architektury, zawarta w przepisach ustawy Prawo budowlane, wskazuje, że targowisko nie jest zaliczone do żadnej z w/w kategorii obiektów budowlanych. Słownikowa definicja targowiska stanowi, że jest to miejsce, gdzie odbywają się targi (słownik języka polskiego PWN). Inna definicja tłumaczy, że jest to wydzielony teren przeznaczony do handlu, zazwyczaj na otwartej powierzchni (plac targowy). Targowiska mogą mieć charakter spontaniczny lub zorganizowany. W tym drugim przypadku teren przeznaczony do handlu może mieć wyznaczone płatne stanowiska dla osób oferujących swoje towary. Definicja wynikająca z przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych natomiast definiuje targowisko jako wszystkie miejsca, w których prowadzona jest sprzedaż. W niniejszej sprawie targowiskiem jest teren, obejmujący działkę nr ewid. 195/275, na którym odbywa się sprzedaż bezpośrednia towarów. Jest to teren wydzielony w przestrzeni miasta, na którym odbywa się handel zarówno w sposób zorganizowany w kioskach handlowych, na stołach jak i niezorganizowany. Planowana przebudowa targowiska odnosi się do uporządkowania terenu działki objętej wnioskiem. W związku z planowaną przebudową nie nastąpi zwiększenie powierzchni targowiska, a jedynie jego uporządkowanie i nadanie mu nowej formy. Zgodnie z treścią wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją zrealizowane będą nowe obiekty, w których odbywać się będzie handel, a także węzeł sanitarny oraz dziedziniec wewnętrzny. Dla obiektów kubaturowych (boksów handlowych) zostały ustalone wskaźniki i parametry zabudowy. Należy więc zauważyć, że argument dotyczący nieprawidłowego określenia przedmiotu inwestycji w ocenie tut. organu jest nietrafiony.

Decyzja o warunkach zabudowy co do zasady nie ustala miejsca lokalizacji zabudowy na działce, kwestia ta rozstrzygana jest na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego, tj. na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. We wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wniesiono o ustalenie warunków zabudowy dla obiektów budowlanych (boksów handlowych) w odległości 1m od granicy z działką sąsiednią oznaczoną nr ewid. 189 i 195/28 (obręb geodezyjny 16). Organ ustalający warunki zabudowy związany jest treścią wniosku, w związku z czym w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeanalizowana została również kwestia zagospodarowania działek pod kątem lokalizacji budynków na działkach budowlanych. Z przeprowadzonej analizy urbanistycznej wynika, że na analizowanym obszarze budynki usługowe są sytuowane bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi (przykładem są budynki usługowe na działkach nr ewid. 124/1, nr ewid. 124/2, nr ewid. 2/22, nr ewid. 2/23, nr ewid. 2/24, nr ewid. 2/25, nr ewid. 2/31, nr ewid. 2/32, nr ewid. 2/33, nr ewid. 2/34 i nr ewid. 2/35). Ponadto w granicach obszaru objętego analizą urbanistyczną występują budynki zlokalizowane w odległości od 0,5m do 1m od granicy z działką sąsiednią (działki nr ewid. 3 i nr ewid. 195/28). Należy więc uznać, że lokalizacja nowej zabudowy

bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią będzie stanowić kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania działek, a także istniejącego ładu przestrzennego. Mając na uwadze powyższe w niniejszej decyzji o warunkach zabudowy dopuszczono możliwość realizacji planowanej inwestycji w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich oznaczonych nr ewid. 189 i 195/28 (obręb geodezyjny 16). Należy jednak pamiętać, że decyzja o warunkach zabudowy, która dopuszcza możliwość posadowienia zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy z nieruchomością sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy z tą nieruchomością, wiąże organ architektoniczno-budowlany jedynie w zakresie, w jakim realizacja inwestycji nie doprowadzi do naruszenia ładu przestrzennego obszaru, na którym ma ona zostać zrealizowana. Nie jest tak, że dopuszczenie zawarte w decyzji o warunkach zabudowy będzie każdorazowo prowadziło do wydania pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Zakres postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest odmienny od zakresu postępowania w sprawie pozwolenia na budowę. Ustawodawca wyraźnie oddzielił te dwa postępowania, spełniające dwie odmienne funkcje.

Ustalona linia orzecznicza sądów administracyjnych przyjmuje, że nie jest dopuszczalne przekształcenie postępowania o ustalenie warunków zabudowy w postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 października 2006 r., IV SA/Wa 1323/06, publ. LEX 283553). Inwestor uzyskując decyzję o warunkach zabudowy uzyskuje bowiem tylko ogólną informację, iż możliwa jest realizacja określonego rodzaju inwestycji na jego działce. Nie oznacza to jednak, że otrzyma on pozwolenie na budowę co do konkretnej, określonej w projekcie budowlanym inwestycji. W przypadku złożenia przez inwestora wniosku o pozwolenie na budowę możliwość realizacji konkretnej inwestycji będzie oceniana w świetle przepisów Prawa budowlanego i wydanych na jego podstawie aktów wykonawczych. Organy administracji architektoniczno-budowlanej są związane ustaleniami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy, co wynika z art. 55 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inny jest przedmiot postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a inny postępowania o wydanie pozwolenia na budowę. Inny jest w związku z tym zakres ochrony osób trzecich w każdym z tych postępowań. Ochrona interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy - do której to ochrony organ jest zobowiązany z mocy art. 54 pkt 2 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 64 ust. 1 stanowiącego, że decyzja o warunkach zabudowy określa warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich - nie może być więc oceniana w takim zakresie, jak na kolejnym etapie postępowania inwestycyjnego, czyli pozwolenia na budowę. W przeciwnym razie orzekanie o wymaganiach wynikających z ochrony interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy w istocie pozbawiłoby te osoby możliwości dochodzenia ich praw w późniejszym postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę, gdzie zagrożenia ich interesów przybierają o wiele bardziej konkretny kształt.

Z kolei z punktu widzenia inwestora jest niedopuszczalne, aby obowiązki z innego postępowania administracyjnego (pozwolenia na budowę) były nakładane w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy, a więc w innej sprawie i w innym postępowaniu. Ochrona interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy może następować tylko w takim zakresie, w jakim nie jest objęta przepisami ustawy Prawo budowlane, a więc w granicach określonych ustaleniami przepisów odrębnych w razie braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Skoro celem decyzji, która zapada w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy jest, w przypadku braku planu miejscowego, przesądzenie o zgodności zamierzonej inwestycji z przepisami odrębnymi, to ochrona interesów osób trzecich może być rozważana w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy tylko w tych granicach. Ponownie należy podkreślić, że decyzja o warunkach zabudowy stanowi w zasadzie szczegółową urzędową informację o tym jaki obiekt i przy zachowaniu jakich warunków może na danym terenie zostać wybudowany, pozostając w zgodzie z przepisami prawa. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a także nie uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych. Inwestor uzyskując decyzję o warunkach zabudowy uzyskuje tylko ogólną informację o możliwości realizacji określonego rodzaju inwestycji na wskazanej działce. Szczegółowe rozwiązania obejmujące usytuowanie planowanego obiektu na działce, sposób zagospodarowania, ochrona interesów osób trzecich oraz ocena zgodności z warunkami technicznymi są badane w świetle przepisów Prawa budowlanego, na etapie odrębnego postępowania, jakim jest postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę. W związku z czym należy uznać, że kwestie zagrożenia przeciwpożarowego,

a także zagrożenia kradzieżą nie są możliwe do rozpatrzenia na etapie ustalania warunków zabudowy.

Kwestie podnoszone w piśmie z dnia 21 grudnia 2016r., dotyczące poniesionych kosztów na remont chodników oraz porozumienia zawartego pomiędzy firmą Pana Pawła Gładkowskiego a Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o. nie mają wpływu na ustalenie warunków zabudowy dla planowanej na działce nr ewid. 195/275 (obręb geodezyjny 16) inwestycji i nie mogą być rozstrzygnięte na gruncie prawa administracyjnego.

Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że na analizowanym obszarze występuje zabudowa o funkcji zgodnej z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym i pozwala ona na określenie wymagań dotyczących kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Mając na uwadze powyższe dla planowanej inwestycji polegającej na przebudowie targowiska wraz z boksami handlowymi oraz niezbędną infrastrukturą, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 195/275 (obręb geodezyjny 16) w Sieradzu możliwe jest ustalenie warunków zabudowy.

Ustalając wytyczne kształtowania nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (gabarytów i formy architektonicznej planowanego do realizacji obiektu) wzięto pod uwagę zapisy wynikające z 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. Nr 164, poz. 1588) zwanego dalej rozporządzeniem, wnioski inwestora, stron postępowania oraz obecnie obowiązujące orzecznictwo sądów administracyjnych.

Wymagania dla planowanej inwestycji polegającej na przebudowie targowiska wraz z boksami handlowymi oraz niezbędną infrastrukturą, przewidzianej do realizacji na działce nr ewid. 195/275 (obręb geodezyjny 16) w Sieradzu ustalono w następujący sposób:

- Linie nowej zabudowy, zgodnie z § 4 rozporządzenia, wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy. Na analizowanym terenie linię zabudowy wyznaczają elewacje frontowe budynków mieszkalnych lub usługowych, które są usytuowane we frontowej granicy działki lub są od niej oddalone do 48m. W związku z faktem, że na analizowanym terenie linia zabudowy przebiega nieregularnie w ocenie tut. organu dla planowanej inwestycji wystarczające jest wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zgodnie z obowiązującym orzecznictwem sądów administracyjnych interpretacja przepisów rozporządzenia w zakresie § 4 nie może pozostać w oderwaniu od brzmienia art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ustawy w przeciwieństwie do rozporządzenia nie posługuje się pojęciem „obowiązującej” linii zabudowy, a jedynie pojęciem linii zabudowy. Obowiązująca linia zabudowy w rozumieniu § 4 rozporządzenia to linia oficjalna, wyznaczona przez organ ustalający warunki zabudowy. Natomiast pojęcie linii zabudowy użyte w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy zawiera w sobie zarówno obowiązującą linię zabudowy (oznaczającą obowiązek sytuowania frontu budynku w tej linii), jak i nieprzekraczalną linię zabudowy (oznaczającą możliwość sytuowania frontu budynku w tej linii).

W pierwszej kolejności wyznaczając linię zabudowy dla działki nr ewid. 195/275 należy wziąć pod uwagę zapisy § 4 pkt 1 rozporządzenia mówiące o tym, że linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W związku z faktem, że na obszarze analizowanym linia zabudowy jest nieregularna, brak jest możliwości wyznaczenia linii zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

W dalszej kolejności, w myśl § 4 pkt 2 rozporządzenia, w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Przepisem odrębnym w tym przypadku są przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych – art. 43, w którym zostały określone minimalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni. Ulica Jana Pawła II jest drogą wojewódzką i zgodnie z przepisami art. 43 ustawy o drogach publicznych minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie miasta powinna wynieść 8m. Natomiast ulica Piastowska jest drogą gminną i zgodnie z przepisami art. 43 ustawy o drogach publicznych minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie miasta powinna wynieść 6m. Analizując treść wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz istniejące zagospodarowanie działek znajdujących się w granicach obszaru objętego analizą urbanistyczną, które nie naruszają zapisów ustawy o drogach publicznych, brak jest możliwości wyznaczenia linii zabudowy zgodnie z niniejszym.

Zgodnie z § 4 pkt 3 rozporządzenia jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że najdalej odsuniętym od pasa drogowego budynkiem jest budynek zlokalizowany na działce nr ewid. 189 (w odległości 48m). Działka nr ewid. 195/275 pomiędzy ulicami Jana Pawła II a Piastowską ma „głębokość” od 42m do 44m. Natomiast „głębokość” działki od ulicy Piastowskiej wynosi od 14m do 18m. Ze względu na kształt działki a także jej parametry brak jest możliwości wyznaczenia linii zabudowy zgodnie z niniejszym przepisem.

Wyznaczając linię nowej zabudowy na działce nr ewid. 195/275 tut. organ skorzystał z § 4 pkt 4 rozporządzenia dopuszczającego inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy. Dla działki objętej wnioskiem od strony ulicy Piastowskiej linię nowej zabudowy wyznaczono zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Sieradza zawartym w decyzji nr 78-1 z dnia 20 grudnia 2016r. znak: WIK-D.6853.1.85.2016, natomiast od strony ulicy Jana Pawła II na granicy działki objętej wnioskiem z pasem drogowym drogi wojewódzkiej. Takie wyznaczenie linii zabudowy będzie stanowić kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania działki objętej wnioskiem. Ponadto nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny zabudowy zlokalizowanej w tej części miasta.

- Zgodnie z § 5 rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy. Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że na obszarze analizowanym wartość w/w wskaźnika dla całego obszaru analizowanego przyjmuje wartość od 6% do 100%, średnio 42%. Zlokalizowana na działce objętej wnioskiem zabudowa stanowi około 12% powierzchni działki (powierzchnia działki nr ewid. 195/275 wynosi 1369m²). Przyjmując średnią wartość wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla całego obszaru analizowanego równą 42%, inwestor mógłby zrealizować zabudowę o powierzchni około 575m². Zgodnie z treścią wniosku projektowana powierzchnia zabudowy ma wynieść około 346,24m², tj. około 25,3%. Przyjęcie wartości wskaźnika wyłącznie jako wartości średniej zmusiłoby inwestora do realizacji większej niż planowana. W związku z czym wartość wskaźnika wyznacza się w sposób odmienny od wartości średniej. Ustalając wartość wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem, tut. organ wyznaczył przedział od 8% do 50%. Taka wartość wskaźnika mieści się w przedziale wartości zastanych na obszarze analizowanym, a ponadto umożliwi realizację zabudowy o wielkości określonej we wniosku. Ponadto nie wpłynie dysharmonijnie na ład przestrzenny na terenie objętym analizą.
- Zgodnie z § 6 rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy. Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że szerokość elewacji frontowej budynków waha się od 1,5m do 98m, średnio 37m. Przy czym szerokość elewacji frontowej budynków usługowych na analizowanym obszarze waha się od 1,5m do 37m. We wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wniesiono o dopuszczenie realizacji obiektów

handlowych o szerokości elewacji frontowej od 1,5m do 6m, czyli o wartości znacznie mniejszej od wartości średniej. Również w przypadku parametru dotyczącego szerokości elewacji frontowej w pierwszej kolejności parametr powinno się wyznaczyć jako wartość średnią z całego obszaru objętego analizą urbanistyczną. Każda inna wartość parametru niż średnia, ale mieszcząca się w przedziale wartości zastanych na tym obszarze, jest dopuszczalna o ile nie wpłynie na ład przestrzenny tego obszaru. W związku z faktem, że wskazana we wniosku szerokość elewacji frontowej odbiega od wartości średniej oraz w związku z faktem, że w granicach obszaru objętego analizą urbanistyczną budynki usługowe mają zróżnicowaną szerokość elewacji frontowej, wyznaczając parametr szerokości elewacji frontowej tutaj organ skorzystał z zapisu § 6 ust. 2 rozporządzenia i wyznaczył wartość wskaźnika w formie „widełek” o które wniesiono we wniosku, tj. od 1,5m do 6m. Tak wyznaczony przedział mieści się w wartościach zastanych na obszarze objętym analizą urbanistyczną, a ponadto nie wpłynie również negatywnie na ład przestrzenny tej części miasta.

- Zgodnie z § 7 rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wysokość, tą mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. W przypadku gdy wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, przyjęcie średniej wielkości tego parametru występującego na obszarze analizowanym. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy. Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że na analizowanym terenie budynki mają wysokość od 1 do 12 kondygnacji nadziemnych, o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od 2m do 36m, średnio 13m, Wysokość budynków usługowych waha się od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki waha się od 2m do 11m. W związku z faktem, że wysokość budynków, w tym budynków usługowych, na analizowanym obszarze jest zróżnicowana tutaj organ uznał, że wysokość projektowanych boksów handlowych powinna być wyznaczona w formie „widełek” od 2m do 5m. Wysokość ta stanowi kontynuację wysokości obiektów handlowych zlokalizowanych w chwili obecnej na działce objętej wnioskiem oraz budynku usługowego zlokalizowanego na działce sąsiedniej oznaczonej nr ewid. 195/28. Tak wyznaczony przedział mieści się w przedziale wartości zastanych w granicach obszaru objętego analizą urbanistyczną, a także stanowi kontynuację dotychczasowego ładu przestrzennego.
- Zgodnie z § 8 rozporządzenia geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy wynika, że na analizowanym terenie budynki mają dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia do 45°, wysokość kalenicy waha się od 2,5m do 36m. Kalenice budynków są zarówno równoległe, jak i prostopadłe w stosunku do frontu działki. W przypadku budynków usługowych geometria dachów przedstawia się następująco: dachy płaskie i spadowe, kąt nachylenia połączeń dachowych do 45°, wysokość kalenicy od 2,5m do 14m, kalenice równoległe i prostopadłe w stosunku do frontu działki. Zgodnie z treścią wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy projektowane boksy handlowe mają mieć dachy płaskie o kącie nachylenia 7°. Parametr dotyczący geometrii dachu wyznaczono w nawiązaniu do geometrii dachów występujących na obszarze objętym analizą urbanistyczną, w związku z czym dla planowanej inwestycji ustalono dach płaski lub spadowy o kącie nachylenia do 20° i wysokości kalenicy do 5m. W związku z faktem, że główne kalenice dachu w stosunku do frontu działki są zarówno równoległe jak i prostopadłe dopuszczono realizację budynku z kalenicą równoległą lub prostopadłą w stosunku do frontu działki.
- Z przeprowadzonej analizy urbanistycznej wynika, że na analizowanym obszarze budynki usługowe są sytuowane bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi (przykładem są budynki usługowe na działkach nr ewid. 124/1, nr ewid. 124/2, nr ewid. 2/22, nr ewid. 2/23, nr ewid. 2/24, nr ewid. 2/25, nr ewid. 2/31, nr ewid. 2/32, nr ewid. 2/33, nr ewid. 2/34 i nr ewid. 2/35). Ponadto w granicach obszaru objętego analizą urbanistyczną występują budynki zlokalizowane w odległości od 0,5m do 1m od granicy z działką sąsiednią (działki nr ewid. 3 i nr ewid. 195/28). Należy więc uznać, że lokalizacja nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią będzie stanowiła kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania działek, a także istniejącego ładu przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe w niniejszej decyzji o warunkach zabudowy dopuszczono możliwość realizacji planowanej inwestycji w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich oznaczonych nr ewid. 189 i 195/28 (obręb geodezyjny 16).

Zgodnie z art. 60 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została uzgodniona z zarządcą dróg wojewódzkich w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego drogi wojewódzkiej (postanowienie nr UD.7041.542.2016.AS z dnia 22.12.2016r.) oraz z zarządcą dróg gminnych w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego drogi gminnej (opinia znak: WIK-D.6730.1.2017 z dnia 17.01.2017r.).

Warunki uzgodnień zawarto w treści decyzji.

Stosownie do art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016r. poz. 23, z późn. zm.) strony zostały pisemnie powiadomione o prawie do zapoznania się z aktami sprawy zebranymi w związku z prowadzonym postępowaniem oraz o prawie do wypowiedzenia się co do zebranych akt.

W dniu 1 lutego 2017r. z prawa tego skorzystali Pan Paweł Gładkowski i Pani Joanna Gładkowska. Po zapoznaniu się z aktami, w dniu 1 lutego 2017r. wnieśli ponowny sprzeciw w sprawie planowanej inwestycji. Powtórzyli uwagi wniesione w piśmie z dnia 20 grudnia 2016r. oraz podnieśli następujące kwestie:

- zmiany decyzji Prezydenta Miasta Sieradza nr 78, podjętej 20 grudnia 2016r. i dotyczącej zezwolenia na zmniejszenie odległości inwestycji od granicy z ul. Piastowską, która odbyła się na podstawie nieznanego się w aktach sprawy pisma z dnia 15 grudnia 2016r.;
- zwiększenia powierzchni sprzedaży o 1/6 (z 299,25m² do 350m²) bez zmiany powierzchni zabudowy i wskazania gdzie ma zostać wygospodarowana dodatkowa powierzchnia;
- zmiany szerokości elewacji frontowej pojedynczego boksu handlowego, co skutkuje zmianą całego projektu i planu zagospodarowania przestrzeni;
- braku dokładnego, zwymiarowanego projektu i wizualizacji planowanej inwestycji, co uniemożliwia pełne zapoznanie się z zakresem prac i odniesienie się do niego;
- nieuwzględnienia sposobu i zakresu dostaw towarów handlowych na terenie nowo powstałej inwestycji. Obawy Państwa Gładkowskich budzi prawdopodobieństwo niewystarczającej obsługi komunikacyjnej, biorąc pod uwagę fakt obciążenia terenu służebnością drogi koniecznej na rzecz sąsiedniej działki;
- zignorowania i nieuwzględnienie dotychczas wniesionych przez Państwa Gładkowskich uwag.

Uwagi wniesione pismem z dnia 20 grudnia 2016r. zostały omówione w niniejszej sprawie powyżej.

Odnosząc się do uwag wniesionych w dniu 1 lutego 2017r. należy zauważyć:

- Decyzja Prezydenta Miasta Sieradza nr 78-1 z dnia 20 grudnia 2016r. znak WIK-D.6853.1.85.2016 w sprawie wyrażenia zgody na usytuowanie na działce o nr 195/275, obręb geod. Nr 16 boksów handlowych w odległości mniejszej niż określona w art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych tj. w odległości od 2,0m do 3,0m od granicy z ul. Piastowską w Sieradzu w związku z przebudową targowiska nie była przedmiotem postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej na działce nr ewid. 195/275 inwestycji. Jest to inne postępowanie administracyjne, które co prawda toczy się w tym samym organie, jednak nie znajduje się w kompetencji komórki ustalającej warunki zabudowy. W związku z czym w aktach niniejszej sprawy nie będą znajdowały się pisma związane z decyzją Prezydenta Miasta Sieradza nr 78-1 z dnia 20 grudnia 2016r.
- Stosownie do art. 64 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku planowanej budowy obiektu handlowego wnioski o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać określenie powierzchni sprzedaży. To inwestor w swoim wniosku wnosi jaką powierzchnia sprzedaży jest mu niezbędna do prowadzenia działalności handlowej. Oznacza to również, że może ją w trakcie postępowania modyfikować. Jedyne ograniczenie jakie wprowadza ustawodawca w zakresie powierzchni sprzedaży jest wielkość określona w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. 2000m² powierzchni sprzedaży, która wymaga ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kwestia gdzie ma zostać wygospodarowana dodatkowa powierzchnia sprzedaży w przypadku braku zmiany powierzchni zabudowy nie może zostać rozstrzygnięta na etapie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, z przyczyn wskazanych we wcześniejsze części uzasadnienia, dotyczących różnic pomiędzy

postępowaniem w sprawie ustalenia warunków zabudowy a postępowaniem w sprawie o wydanie pozwolenia na budowę. Ponadto należy zauważyć, że wniosek dotyczy targowiska, na którym sprzedaż może odbywać się w obiektach jak i na otwartej przestrzeni. Tym samym powierzchnia sprzedaży może ulegać zmianie.

- Decyzja o warunkach zabudowy jest wstępnym etapem procesu inwestycyjnego, który ma odpowiedzieć na pytanie czy wskazana przez inwestora inwestycja jest możliwa do realizacji i przy zachowaniu jakich warunków. Organ administracji publicznej określa warunki kształtowania zabudowy na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli wskazane przez inwestora wartości poszczególnych parametrów lub wskaźników mieszczą się w przedziale wartości zastanych w granicach obszaru objętego analizą urbanistyczną organ ustalający warunki zabudowy może przychylić się do wniosku inwestora. Na etapie ubiegania się o ustalenie warunków zabudowy dla planowanej do realizacji inwestycji nie ma obowiązku wymiarowania projektu, jego wizualizacji czy też przedstawiania pełnego planu zagospodarowania przestrzeni. Jak już wspomniano powyżej decyzja o warunkach zabudowy to wstępny etap procesu inwestycyjnego. Szczegółowe rozmieszczenie obiektów na działce, ich konkretne wymiary i odległości pomiędzy innymi obiektami są rozpatrywane na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę przed organem administracji architektoniczno – budowlanym.
- Na etapie ubiegania się o warunki zabudowy nie można określać sposobu i zakresu dostaw towarów. Są to szczegółowe rozważania, które mogą być rozpatrzone dopiero na etapie projektowania. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. W związku z czym jeśli nieruchomości objęta postanowieniami decyzji o warunkach zabudowy jest obciążona służebnością, ograniczenia w zagospodarowaniu działki wynikające z tego obciążenia muszą być uwzględnione na etapie projektowania i postępowaniem w sprawie o wydanie pozwolenia na budowę.

W związku z powyższymi uwagami i zarzuty podnoszone przez Pana Pawła Gładkowskiego i Panią Joannę Gładkowską nie zostały uwzględnione przy wydaniu niniejszej decyzji.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Sieradz w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Niniejsza decyzja nie uprawnia
inwestora do rozpoczęcia

Załączniki: robot budowlanych

1. Załącznik Nr 1 - część graficzna decyzji
2. Załącznik Nr 2 – wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
 - A. część tekstowa
 - B. część graficzna



PREZYDENT MIASTA
Paweł Ostiewala

Otrzymuje:

1. Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o., ul. Wojska Polskiego 102, 98-200 Sieradz
2. Pani Joanna Gładkowska, ul. Batorego 1, 98-200 Sieradz
3. Pan Paweł Gładkowski, ul. Batorego 1, 98-200 Sieradz
4. Orange Polska S.A., Aleje Jerozolimskie 160, 03-326 Warszawa

Do wiadomości:

1. Referat Zarządzania Majątkiem Gminy
2. a/a

Opłatę skarbową w wysokości 107zł pobrano przy wniosku.

NINIEJSZA DECYZJA
STAŁA SIĘ OSTATECZNA
DNIA 14.03.2017

z up. PREZYDENTA MIASTA
Sławomir Pyrzyński
NACZELNIK WYDZIAŁU
URBANISTYKI

MAPA DO CEŁÓW OPINIODAWCZYCH

Skala: 1:1000

Miasto Sieradz
Obrob. 16/dz. 195/275

STAROSTWO POWIATOWE
w SIERADZU
Plac Wojewódzki 3
98-200 SIERADZ

Załącznik nr 1 do decyzji
o warunkach zabudowy Nr 20/2017
z dnia 17 lutego 2017r.
znak: WU-A.6730.160.7.2016.2017.MG

Linia rozgraniczająca teren inwestycji
Nieprzekraczalna linia zabudowy



Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SIERADZKI
Nazwa materiału zasobu	kopia mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	8.11.2016
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Signature]</i> M. Głuchowski

Załącznik nr 2A do decyzji
o warunkach zabudowy Nr 20/2017
z dnia 17 lutego 2017r.
znak: WU-A.6730.160.7.2016.2017.MG

WYNIK ANALIZY FUNKCJI CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

A. CZĘŚĆ TEKSTOWA

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi, jest zabudowa 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 oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu 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.

W celu przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiącej podstawę do ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji wyznaczono obszar analizowany (granice analizowanego obszaru przedstawione są na załączniku graficznym analizy). Granice obszaru wyznaczono od granic działki objętej wnioskiem w odległości nie mniejszej niż trzykrotna jej szerokość i nie mniejszej niż 50m. Przy czym przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Działka objęta wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przylega do dwóch dróg publicznych – ulicy Jana Pawła II na długości 18,5m i ulicy Piastowskiej na długości 58m. Obsługa komunikacyjna działki nr ewid. 195/275 odbywa się z obu dróg. Mając na uwadze powyższe analizą objęto teren w promieniu 174m wokół działki objętej wnioskiem (minimalny obszar analizowany). Na tak wyznaczonym obszarze analizowanym występuje zabudowa pozwalająca 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 oraz intensywności wykorzystania terenu. Zgodnie z obowiązującym orzecznictwem wykładnia celowościowa i systemowa prowadzi do wniosku, iż kwestia wielkości obszaru analizowanego nie jest pozostawiona swobodnemu uznaniu organu. Organ wyznaczając obszar analizowany powinien mieć na względzie unormowanie art. 61 ust. 1 ust. 1 ustawy, który przewiduje, iż przy wydaniu decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu analizie winna podlegać sąsiednia okolica i istniejące w niej zabudowania stanowiące wyznacznik kontynuacji zabudowy w zakresie funkcji i cech zabudowy znajdujących się w pobliżu działki, na której planowana jest inwestycja. Wyznaczenie zakresu obszaru analizowanego uzależnione być może od wielu czynników, w tym zróżnicowania funkcji na danym terenie, wielkości nieruchomości, czy też stopnia rozproszenia zabudowy na danym terenie. Zasada dobrego sąsiedztwa powinna być interpretowana urbanistycznie, gdyż jej celem jest zachowanie ładu urbanistycznego. Dlatego też pojęcie "działki sąsiedniej" należy interpretować szeroko, jako nieruchomość położoną w okolicy tworzącej pewną urbanistyczną całość, którą należy określić dla każdego przypadku oddzielnie. Działka nr ewid. 195/275 położona jest w centralnej części miasta, pomiędzy drogami publicznymi – ulicą Jana Pawła II i ulicą Piastowską. Działka objęta wnioskiem położona jest na terenie silnie zurbanizowanym, na którym występują obiekty o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Zapisy 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. Nr 164, poz. 1588) stanowią, że w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy

organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioszek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru objętego analizą wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50m. W celu ustalenia warunków zabudowy dla planowanej na działce nr ewid. 195/275 przebudowy targowiska wraz z boksami handlowymi oraz niezbędną infrastrukturą wystarczające jest przeprowadzenie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach minimalnych, tj. w promieniu 174m w każdym kierunku wokół działki. Działka zlokalizowana jest w terenie silnie zurbanizowanym, na którym występuje zróżnicowana zabudowa. Planowana inwestycja nie doprowadzi do wprowadzenia nowej funkcji zabudowy, jej celem jest uporządkowanie istniejącej przestrzeni. Należy więc uznać, że minimalny obszar podlegający analizie urbanistycznej jest wystarczający w celu ustalenia warunków zabudowy dla planowanej przebudowy targowiska. W związku z powyższym należy uznać, że nie zachodzi konieczność powiększania obszaru objętego analizą.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono:

Ad.1. Działka nr ewid. 195/275 to działka zabudowana obiektami handlowymi w formie małych kiosków oraz wiat. Bezpośrednie sąsiedztwo działki objętej wnioskiem stanowią działki nr ewid. 189, 195/28, 195/329 i 202/15. Działka nr 195/28 to działka zabudowana, na której zlokalizowany jest budynek handlowy. Działka nr 202/15 to działka drogowa, na której urządzona jest ulica Jana Pawła II. Działka nr ewid. 195/319 to działka na której urządzone są drogi publiczne, w tym ulica Piastowska, chodniki oraz parkingi ogólnodostępne. Natomiast działka nr ewid. 189 to działka zabudowana budynkami usługowymi. W granicach obszaru objętego analizą występują tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Na działce nr ewid. 195/275, zgodnie z treścią wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy planowana jest przebudowa istniejącego targowiska oraz realizacja nowych boksów handlowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Planowana do realizacji inwestycja nie jest sprzeczna z istniejącym sposobem zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach obszaru analizowanego. W związku z czym w ocenie tut. organu możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji.

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczy przebudowy istniejącego targowiska (zabudowa usługowa), w związku z czym w analizie urbanistycznej w zakresie cech zabudowy dotyczących w szczególności szerokości elewacji frontowej, wysokości budynków i geometrii dachów odniesiono do budynków usługowych.

Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy – nieregularna, linię zabudowy wyznaczają elewacje frontowe budynków mieszkalnych lub usługowych, które na analizowanym terenie są sytuowane we frontowej granicy działki lub są od niej oddalone do 48m;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 6% do 100%, średnio 42%;
- 3) szerokość elewacji frontowej – od 1,5m do 98m, średnio 37m, szerokość elewacji frontowej budynków usługowych od 1,5m do 37m;
- 4) wysokość budynków – od 1 do 12 kondygnacji nadziemnych, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od 2m do 36m, średnio 13m, wysokość budynków usługowych od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki od 2m do 11m;
- 5) geometria dachu – dachy płaskie i spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, wysokość kalenic od 2,5m do 36m, kalenice równoległe i prostopadłe w stosunku do frontu działki, na budynkach usługowych dachy płaskie i spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, wysokość kalenic od 2,5m do 14m, kalenice równoległe i prostopadłe w stosunku do frontu działki;

Ad.2. Obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych zasadach;

Ad.3. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.

Ad.4. Działka położona w granicach administracyjnych miasta Sieradza. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Ad.5. Inwestycja objęta wnioskiem nie narusza przepisów odrębnych.

Wniosek:

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych ustawą.

Działka nr ewid. 195/275 (obręb geodezyjny 16), objęta wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem mając na uwadze powyższe można ustalić warunki zabudowy dla planowanej inwestycji.

PREZYDENT MIASTA

Paweł Golewala

MAPA DO CELOW OPAROWAWSTWYCH

Skala: 1:1000

Miasto Sieradz
C.drob. / 16 / dz. 195/275

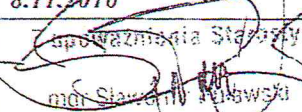
RYNNEK ANALIZY FUNKCJI
I RAZ CECH ZABUDOWY
ZAGOSPODAROWANIA TERENU

WZGLĘDZIE GRAFICZNA

- Linia rozgraniczająca teren inwestycji
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U Teren zabudowy usługowej
- D Drogi publiczne

Załącznik nr 2B do decyzji
o warunkach zabudowy Nr 20/2017
z dnia 17 lutego 2017r.
znak: WU-A.6730.160.7.2016.2017.MG

STAROSTWO POWIATOWE
w SIERADZU
Plac Wojewódzki 3
98-200 SIERADZ

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SIERADZKI
Nazwa materiału zasobu	kopia mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	8.11.2016
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	 mgr Andrzej Krawczyk

STAROSTA SIERADZKI
Plac Wojewódzki 3
98-200 Sieradz

Województwo : łódzkie
Powiat : sieradzki
Jednostka ewidencyjna : Sieradz - miasto
Obręb : 16 OBRĘB 16

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

6-N.IV GG21. 1713 2013
Jednostka rejestrowa : G.390

z dnia: 2013-04-22

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNALNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SIERADZU WOJSKA POLSKIEGO 102; 98-200 Sieradz;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Nr KW lub inny dokument własności	Pow. działki [ha]	Opis użytku	Klasa	Pow. uz. [ha]
195/272	114		AN 3746/06 KW 34633	0.3207	B		0.3207
195/273	114		AN 3746/06 KW 34633	0.2681	B		0.2681
195/275	114		AN 3746/06 KW 34633	0.1369	B		0.1369

Razem powierzchnia działek : 0.7257 ha

Słownie : siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt siedem m. kwadr.

Cała jednostka rejestrowa: 0.7257 ha

Słownie : siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt siedem m. kwadr.

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Kondygn n / p	Powierzchnia zabud [m]	użytek [m]	Ilość lokali odr. ogółem
195/273;1	195/273	SIERADZ 56	handlowo - usługowe	1.0 / 0.0	32.00		0
Wartość w tys. zł: Rok zakończ. bud. - 1995 Rejestr zbytków : Materiał : MUR							
195/273;2	195/273	SIERADZ 56	handlowo - usługowe	1.0 / 0.0	35.00		0
Wartość w tys. zł: Rok zakończ. bud. - 1995 Rejestr zbytków : Materiał : MUR							
195/273;3	195/273	SIERADZ 56	handlowo - usługowe	1.0 / 0.0	31.00		0
Wartość w tys. zł: Rok zakończ. bud. - 1995 Rejestr zbytków : Materiał : MUR							
195/273;4	195/273	SIERADZ 56	handlowo - usługowe	1.0 / 0.0	29.00		0