

P. M. Jan-Tosic
18.10.2023
Sieradz dnia, 16.10.2023 r.

W-A 23
18.10.23
17.10.23
Woj
mu

WPŁYNĘŁO
URZĄD MIASTA SIERADZA
Data 17-10-2023
L.dz. - 23187-
Podpis.....*Konarska*

Prezydent Miasta Sieradza
Plac Wojewódzki 1
98-200 Sieradz

W odpowiedzi na pismo znak: WU-A.6730.118.5.2023.MJ z dnia 27 września 2023 (data odbioru dnia 10.10.2023 r.) w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 4 budynków szeregowych o łącznej ilości 41 stanowisk garażowych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 200/1 obręb 16 przy ul. Bohaterów Września w Sieradzu składam wniosek na podstawie art. 28 K.p.a. o uznanie mnie za stronę w przedmiotowym postępowaniu.

Orzecznictwo sądowno-administracyjne dopuszcza możliwość uznania za strony postępowania właścicieli działek, które nie sąsiadują bezpośrednio z terenem inwestycji. O interesie prawnym właścicieli tych działek może decydować zasięg oddziaływania danej inwestycji na nieruchomości sąsiednie, stopień jej uciążliwości dla tych nieruchomości i potencjalna możliwość negatywnych immisji, np uciążliwości inwestycji nieporównywalnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (wyrok WSA w Krakowie z dnia 21 października 2014, sygn. akt II SA/Kr 1199/14).

Jestem współwłaścicielką nieruchomości składającej się z działek nr ewid. 200/93 i 200/104 obręb 16 w Sieradzu przy ul. [] położonej w odległości ok. 9 m od działki nr 200/1. W bliskiej odległości od mojej nieruchomości znajduje się również brama wjazdowa na teren działki nr 200/1. Moja posesja od strony południowej na całej długości usytuowana jest równolegle do działki inwestora. Nieruchomości te oddziela tylko niewielki pas zieleni oraz droga z chodnikiem, tj. ul. Bohaterów Września, z której przewidziana jest obsługa komunikacyjna planowanych budynków garażowych. Ze swojego terenu i z budynku mieszkalnego mam bezpośredni „wgląd” na działkę inwestora i na znajdujące się tam obiekty. Można zatem stwierdzić, że w przypadku realizacji tej inwestycji będę mieszkać przy parkingu i garażach. Oddziaływanie spowodowane użytkowaniem tych budynków usługowych nie będzie zamykać się w obszarze własnej działki, lecz będzie bezpośrednio wpływać na moją nieruchomość. Wiązać będzie się to niewątpliwie z pogorszeniem warunków życia, zwiększeniem hałasu i zanieczyszczeń oraz zwiększenia natężenia ruchu. Na terenie garaży właściciele samochodów oprócz garażowania samochodów mogą wykonywać naprawy pojazdów, rozgrzewać silniki przed jazdą w okresie zimowym, co będzie powodować hałas i zanieczyszczenia powietrza spalinami. Ponadto istotną sprawą jest generowanie ruchu na drodze, która pierwotnie była przewidziana tylko do obsługi sześciu szeregów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie 44 budynków mieszkalnych. Użytkownicy planowanych 41 stanowisk garażowych będą niekiedy kilka razy w ciągu doby korzystać z tej drogi przebiegającej w odległości ok. 1 m od granicy mojej posesji oraz z wyjazdu i wjazdu do garaży. Również zdarza się tak, że w obiektach usługowych zbudowanych pierwotnie jako budynki garażowe prowadzona jest działalność gospodarcza, np. warsztaty, wulkanizacja, zakłady ślusarskie, magazyny itp., co dodatkowo zwiększy oddziaływanie tych obiektów na istniejącą zabudowę jednorodzinna, w tym również na moją nieruchomość.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy prowadzi będzie niewątpliwie do wszczęcia kolejnych etapów procesu inwestycyjnego, który w efekcie będzie miał ogromne znaczenie dla mojej nieruchomości. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane obiekt należy realizować z poszanowaniem interesów osób trzecich, a w razie budowy tej inwestycji moje prawa nie będą w żaden sposób uwzględnione. Realizacja zespołów garaży w tak bliskiej odległości od mojej nieruchomości wiązać się będzie z ciągłymi immisjami w kierunku mojej posesji, które utrudnią mi korzystanie z przysługującego mi prawa wynikającego z art. 140 k.c. oraz naruszy zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

Zasada wolności budowlanej określona w art. 4. ustawy Prawo budowlane stanowi, że każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagania dotyczące nowych inwestycji w analizowanym obszarze dotyczą między innymi kontynuacji funkcji i zgodności z istniejącą na tym terenie zabudową. Przy ul. Bohaterów Września funkcjonuje w zwartej zabudowie szeregowej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tj. budynki mieszkalne jednorodzinne parterowe z poddaszami użytkowymi oraz garażami w bryle budynku, a także budynek oświatowy – przedszkole. Planowana budowa obiektu usługowego - zespołu garaży w ilości 41 stanowisk na terenie usytuowanym naprzeciwko mojej działki oraz próba „wciśnięcia” tej inwestycji pomiędzy dwa istniejące szeregi domków budzi sprzeciw i obawy wszystkich właścicieli budynków mieszkalnych, w tym również moje obawy i zastrzeżenia. Skutkowało to podpisaniem również przeze mnie sprzeciwu – petycji skierowanej do władz miasta w sprawie planowanych garaży. Gdyby planowana inwestycja dotyczyła budowy obiektu o funkcji mieszkalnej, zgodnej z istniejącą zabudową, zapewne nikt z właścicieli domków, w tym również ja, nie zgłaszałby zastrzeżeń w tej sprawie.

Moje obawy co do ostatecznego sposobu zabudowy działki nr ewid. 200/1 oraz funkcji użytkowej nowej zabudowy na tej działce są ogromne. Przykładowo pod koniec lipca br. na przedmiotowej działce uruchomiony został nielegalny „tartak” i nie odbywało się to w ramach porządkowania działki. Miałam okazję zaobserwować z mojego domu, że pracownicy pojazdami na numerach rejestracyjnych z sąsiedniego powiatu zwozili ścięte drzewa, a następnie od rana do późnych godzin popołudniowych pilarkami cięli te drzewa. Powodowało to taki hałas, że praktycznie w czasie gorących dni lata przez kilka dni nie było możliwości odpoczynku w ogrodzie, a nawet otwarcia okien. Dopiero na stanowczą interwencję przedstawiciela mieszkańców, pod groźbą zawiadomienia policji i odpowiednich służb ochrony środowiska zaprzestano tych prac.

Mając na względzie przytoczone argumenty, jako współwłaścicielka nieruchomości położonej naprzeciwko terenu inwestycji, której oddziaływanie nie będzie zamykać się w obszarze własnej działki wnoszę o uznanie mnie za stronę postępowania w przedmiotowej sprawie.