

Kielczów ..13.08.2025.....

BR	KA	DR	ZZK	FK	GN
PCPR	STAROSTWO POWIATOWE WE WROCŁAWIU				AB
PRK	13-08-2025				IN
WOA					PZP
WP	41249				KM
FZ	BHP	EKS	BS	ZS	OS

Starosta Powiatu Wrocławskiego
Wydział Architektury i Budownictwa
ul. Tadeusza Kościuszki 131
50-440 Wrocław
Sygn. akt: SP-A.B.6740.917.2025.DP

PETYCJA

w sprawie odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji na działkach nr 89/182 i 89/183 w obrębie Kielczów przy ulicy Leśnej

My, niżej podpisani [REDAKTOWANE], składamy niniejszą petycję, wyrażając nasz stanowczy i kategoryczny sprzeciw oraz głębokie oburzenie wobec planowanej inwestycji na działkach nr 89/182 i 89/183. Choć formalnie nie jesteśmy stronami w prowadzonym postępowaniu, działamy w obronie żywotnego interesu publicznego, na podstawie art. 63 Konstytucji RP oraz art. 2 ust. 3 Ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870). Interes ten polega na ochronie ładu przestrzennego, bezpieczeństwa oraz spójności społecznej naszej okolicy, które są fundamentalnie zagrożone.

Z najwyższym zaniepokojeniem przyjęliśmy informację o projekcie, który w naszej ocenie stanowi podręcznikowy przykład tzw. patodeveloperki i jest próbą brutalnej ingerencji w ukształtowany przez dekady, jednorodzinny i spokojny charakter naszego miejsca zamieszkania. Już od lat 80. i 90. XX wieku tworzymy zżytą i spokojną społeczność, dbając o nasze otoczenie. Tymczasem inwestor, w pogoni za maksymalizacją zysku, całkowicie ignoruje głos mieszkańców i próbuje narzucić nam zabudowę obcą, nieproporcjonalną i niebezpieczną, która nieodwracalnie zniszczy jakość naszego życia. Nie możemy i nie będziemy biernymi obserwatorami niszczenia naszej bezpośredniej okolicy.

Poparcie dla stanowisk stron postępowania

Niniejsza petycja stanowi również wyraz pełnego poparcia dla działań i argumentacji przedstawionej w pismach złożonych przez formalne strony postępowania – p. [REDAKTOWANE] oraz państwa [REDAKTOWANE]. W pełni zgadzamy się z podniesionymi przez nich zarzutami i przyjmujemy je za własne. Uważamy, że argumenty dotyczące fundamentalnych wad projektu podniesione przez nich są w pełni uzasadnione i stanowią wystarczającą podstawę do odrzucenia wniosku inwestora w całości. Nasz głos jako społeczności bezpośrednio dotkniętej skutkami planowanej inwestycji, jest spójny ze stanowiskiem stron postępowania.

Przedłożony projekt budowlany jest obciążony szeregiem fundamentalnych wad prawnych i faktycznych, a jego realizacja stanowiłaby rażące naruszenie porządku prawnego. Poniżej przedstawiamy kluczowe zarzuty, z których każdy samodzielnie stanowi podstawę do wydania decyzji odmownej. Pozwoliłyśmy sobie przypomnieć tylko niektóre z nich, które szczególnie uderzają nas mieszkańców całej ulicy.

I. ZARZUTY DOTYCZĄCE NIEZGODNOŚCI Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (Uchwała Rady Gminy Długoleka nr XXXVIII/664/06 z dnia 31 stycznia 2006 r.)

Naruszenie przeznaczenia terenu (MN) poprzez próbę obejścia prawa i realizację zabudowy o charakterze wielorodzinnym.

Przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana na terenie oznaczonym w MPZP symbolem MN, którego przeznaczeniem podstawowym jest „**zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (...) o niskiej intensywności zabudowy**” (§ 5 ust. 2 MPZP). Inwestor, planując budowę dwóch formalnie odrębnych budynków dwulokalowych, dokonuje klasycznej próby obejścia prawa. Organ administracji ma obowiązek badać rzeczywisty, a nie tylko formalny charakter inwestycji. Dwa projektowane budynki, posadowione na jednej, niewielkiej i funkcjonalnie zintegrowanej nieruchomości (obsługiwane przez jeden wspólny zjazd i infrastrukturę), należy w świetle prawa i orzecznictwa traktować jako **jeden, zintegrowany zespół o charakterze zabudowy wielorodzinnej**. Stanowisko to znajduje pełne potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych, które konsekwentnie wskazują, że o charakterze zabudowy decyduje jej **całość funkcjonalna i konstrukcyjna**, a nie nazwa nadana przez projektanta (por. wyrok WSA w Warszawie, sygn. akt VII SA/Wa 698/13). Podobnie jak wspólny garaż podziemny łączy segmenty w jeden budynek wielorodzinny, tak w tym przypadku wspólna, nierozdzielna działka i wspólna infrastruktura przesądzą o wielorodzinnym charakterze całego przedsięwzięcia, co jest wprost sprzeczne z przeznaczeniem terenu MN.

Rażące naruszenie zasad ładu przestrzennego, w tym skali, formy, estetyki i intensywności zabudowy.

Inwestycja w sposób fundamentalny narusza nadrzędne dyrektywy MPZP: zasadę „**niskiej intensywności zabudowy**” oraz nakaz, by „**kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla miejscowego budownictwa**” (§ 5 ust. 1 pkt 1 MPZP). Argument ten nie opiera się na subiektywnych odczuciach, lecz na twardych, obiektywnych danych. Szczegółowa przedstawiona przez strony postępowania wykazała, że planowana intensywność jest **ponad wielokrotnie większa** niż średnia dla całego sąsiedztwa (1066 m² na lokal). Taka dysproporcja nie jest drobnym odstępstwem, lecz stanowi **urbanistyczną anomalię** i fundamentalne zaburzenie ładu przestrzennego, który MPZP miał chronić. Należy podkreślić, że w całym otoczeniu, stanowiącym historyczną „Kolonie Kiełczów” o charakterze ukształtowanym od lat 80. XX w., nie istnieje podobny typ zabudowy. O sprzeczności projektu z intencją planisty świadczy również fakt, że łączna powierzchnia działek inwestora (ok. 795 m²) ledwo spełnia wymóg minimalnej powierzchni dla **jednej** nowo wydzielanej działki (700 m²), podczas gdy inwestor planuje na tym terenie realizację zabudowy dla **czterech** rodzin. Ten fakt w sposób jaskrawy pokazuje, jak bardzo projekt jest sprzeczny z celem planu, jakim było zapobieganie nadmiernemu zagęszczeniu. Również sama forma architektoniczna – dwa

budynki usytuowane w poprzek wąskich działek – jest obca dla otoczenia i stanowi rozwiązanie niespotykane w okolicy, charakteryzującej się zabudową z zachowaniem znacznych stref buforowych i pięknych ogrodów. Naruszenie dotyczy także estetyki – projektowany budynek, o charakterze typowej, taniej zabudowy deweloperskiej, będzie rażąco kontrastował z ukształtowaną przez lata architekturą osiedla, niszcząc jego spójność wizualną i unikalny charakter, co jest wprost sprzeczne z wymogiem ochrony „detalu architektonicznego i materiałów charakterystycznych dla miejscowego budownictwa”.

II. ZARZUTY DOTYCZĄCE BEZPIECZEŃSTWA I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Trwałe i nieodwracalne zagrożenie dla bezpieczeństwa komunikacyjnego i dojazdu służb ratunkowych.

Problemy komunikacyjne i zagrożenie dla bezpieczeństwa, jakie wygeneruje ta inwestycja, należy rozpatrywać w dwóch niedopuszczalnych etapach. Już w trakcie budowy wąska, 5-metrowa droga dojazdowa zostanie sparaliżowana przez ciężki sprzęt, dostawy materiałów i pojazdy budowlane, stwarzając ogromne utrudnienia dla obecnych mieszkańców. Jednakże, co jest najistotniejsze, ten tymczasowy chaos z dniem zakończenia budowy nie zniknie, lecz przekształci się w **permanentny i jeszcze większy paraliż komunikacyjny**. Po zasiedleniu budynku, na ulicy pojawi się od 8 do nawet 12 dodatkowych samochodów, które z braku miejsc na posesji będą permanentnie parkowane wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego. W połączeniu z wadami samego projektu – takimi jak lokalizacja zjazdu na progu zwalniającym, wymuszony manewr cofania wprost na drogę czy brak fizycznej możliwości minięcia się pojazdów – doprowadzi to do stałego zatarasowania ulicy. Należy z całą mocą podkreślić, że **zagrożenie dla dojazdu pojazdów uprzywilejowanych nie minie z końcem budowy, a wręcz wzrośnie i utrwali się na stałe**. Wąska droga, zastawiona z obu stron parkującymi autami, w krytycznej sytuacji stanie się nieprzejezdna dla wozu straży pożarnej czy karetki pogotowia, co stanowi bezpośrednie i codzienne zagrożenie dla życia i zdrowia wszystkich mieszkańców tej części Kielczowa.

Niewystarczająca liczba miejsc postojowych oraz ich nieprawidłowa lokalizacja.

Projekt budowlany przewiduje realizację zaledwie **4 miejsc postojowych**, co jest wartością rażąco i niedopuszczalnie niską, która nie spełnia wymogu zapewnienia „**odpowiedniej ilości miejsc postojowych**” (§ 6 ust. 6 MPZP). W realiach podmiejskich, gdzie normą jest posiadanie co najmniej 2 samochodów na gospodarstwo domowe, już przy deklarowanych 4 lokalach generuje to deficyt i zmusza mieszkańców do parkowania na wąskiej drodze dojazdowej. Sytuacja staje się katastrofalna, gdy weźmie się pod uwagę uzasadnione podejrzenie co do rzeczywistych zamiarów inwestora, czyli przygotowania obiektu pod **6 lokali mieszkalnych** (4 oficjalne + 2 na poddaszu). W takim scenariuszu, realne zapotrzebowanie wyniesie nie 4, lecz **co najmniej 8 do 12 miejsc postojowych** (dla samych mieszkańców, nie licząc gości). Oznacza to, że na wąskiej, 5-metrowej ulicy, będącej ciągiem pieszo-jezdnym, permanentnie parkować będzie dodatkowych 8-12 samochodów. Stworzy to **bezpośrednie i nieakceptowalne zagrożenie**, blokując przejazd, uniemożliwiając dojazd służb ratunkowych i zagrażając bezpieczeństwu bawiących się na drodze dzieci. **Będzie to zwiększenie intensywności ruchu samochodowego na naszej drodze rzędu 40-50% w stosunku do obecnej ilości samochodów na naszej ulicy.**

Dodatkowo, lokalizacja tych niewystarczających miejsc postojowych w pasie drogowym (teren oznaczony symbolem D) jest niezgodna z § 6 ust. 2 MPZP, który nie przewiduje takiej funkcji dla tego terenu.

Przeciążenie lokalnej infrastruktury technicznej.

Planowana inwestycja, wprowadzając na działkę przeznaczoną historycznie pod jeden dom jednorodzinny od 4 do 6 gospodarstw domowych, spowoduje skokowe i nieprzewidziane w planach obciążenie dla lokalnych sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej. Sama Gmina Długoleka w swoich dokumentach strategicznych przyznaje, że „**infrastruktura techniczna nie nadąży za coraz większym zabudowaniem terenu gminy i szybkim wzrostem liczby ludności**” (Projektu Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Długoleka na lata 2021-2030), co jest źródłem licznych skarg mieszkańców. Zatwierdzenie projektu o tak drastycznie zawyżonej intensywności byłoby działaniem wprost pogłębiającym zdiagnozowane problemy i sprzecznym z zasadami odpowiedzialnego zarządzania przestrzenią.

III. ZARZUTY DOTYCZĄCE PODEJRZENIA DZIAŁANIA W ZŁĘJ WIERZE ZAGROŻENIE PRZEKSZTAŁCENIA OBIEKTU W HOTEL PRACOWNICZY

Uzasadnione podejrzenie przygotowania obiektu nastawionego wyłącznie na zysk, z pominięciem interesu społeczności lokalnej.

Organ administracji ma obowiązek badać nie tylko literalną zgodność projektu z przepisami, ale również ocenić, czy nie stanowi on próby obejścia prawa (*in fraudem legis*), zwłaszcza gdy dowody wskazują na rzeczywisty zamiar inwestora spreczny z prawem (inwestor wielokrotnie i kilku osobom wspominał o chęci wybudowania 6 lokali). Kluczowym dowodem na działanie w złej wierze jest **zaprojektowanie osobnej, pełnowymiarowej klatki schodowej prowadzącej na rzekomo nieużytkowe poddasze**. W typowym domu jednorodzinnym dostęp do strychu realizuje się za pomocą tanich schodów składanych. Budowa kosztownej, zajmującej cenną powierzchnię klatki schodowej jest ekonomicznie i funkcjonalnie irracjonalna, chyba że jej celem jest **przygotowanie infrastruktury do przyszłej, nielegalnej adaptacji poddasza na kolejne, co najmniej dwa, lokale mieszkalne**. Taka adaptacja doprowadziłaby do powstania budynku 6-lokalowego, co stanowiłoby rażące naruszenie § 5 ust. 2 MPZP, dopuszczającego maksymalnie 4 mieszkania w budynku.

Podejrzenia te nabierają szczególnej wagi w kontekście narastającego w powiecie wrocławskim problemu tzw. **hotelu pracowniczych**, lokowanych w budynkach jednorodzinnych, co jest źródłem licznych konfliktów społecznych i degradacji przestrzeni. Mieszkańcy podwrocławskich miejscowości, w tym Kiełczowa, od lat alarmują o problemie, czego dowodem są liczne artykuły prasowe (np. "Tak nie da się żyć! – mieszkańcy podwrocławskich miejscowości mają dość domów pracowniczych i piszą do premiera", <https://pkb24.pl/tak-nie-da-sie-zyc-mieszkancy-podwroclawskich-miejscowosci-maja-dosc-domow-pracowniczych-i-pisza-do-premiera/>) oraz petycje (np. "STOP hotelom pracowniczym w domach jednorodzinnych", https://www.petycjeonline.com/stop_hotelom_pracowniczym_w_domach_jednorodzinnych_dla_bezpieczestwa_i_spokoju_mieszkacow).

Charakter projektu – maksymalne zagęszczenie lokali na minimalnej działce – idealnie wpisuje się w model biznesowy nastawiony na wynajem krótkoterminowy dla dużej liczby

pracowników. Inwestor, którego deklarowanym celem jest wyłącznie zysk (w rozmowach z sąsiadami mowa była o chęci zarobienia miliona złotych), nie podjął żadnej próby konsultacji czy uzgodnienia projektu z mieszkańcami, którzy będą ponosić wszystkie negatywne konsekwencje tej inwestycji: hałas, problemy z komunikacją, parkowaniem, przepełnione śmietniki i utratę poczucia bezpieczeństwa i zwiększona wielokrotnie intensywność.

Problem "patodeweloperki" i hoteli pracowniczych jest na tyle poważny, że stał się przedmiotem oficjalnego apelu samorządowców do Prezesa Rady Ministrów (<https://tuwroclaw.com/arttykul/tak-nie-da-sie-zyc-n1757743>), pod którym podpisał się również Starosta Powiatu Wrocławskiego. Zatwierdzenie projektu, który w sposób oczywisty przygotowuje grunt pod praktyki publicznie potępiane przez sam organ, byłoby działaniem wewnętrznie sprzecznym i stanowiłoby przyzwolenie na patologie, z którymi Starostwo oficjalnie walczy.

WNIOSEK KOŃCOWY

Mając na uwadze powyższe, stwierdzone liczne i rażące niezgodności projektu budowlanego z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, przepisami techniczno-budowlanymi oraz innymi przepisami prawa, w sposób jednoznaczny wypełniają przesłanki określone w art. 35 ust. 3 i 5 ustawy Prawo budowlane.

W związku z powyższym **WZYWAMY** o wydanie decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji w całości.

Jeżeli przedstawiona przez nas argumentacja jeszcze budzi jakiejkolwiek wątpliwości, domagamy się przeprowadzenia wizji lokalnej. Uważamy, że jest to niezbędne dla rzetelnego rozpatrzenia sprawy. Jako mieszkańcy jesteśmy do Państwa dyspozycji, aby na miejscu wskazać wszystkie wady projektu i zagrożenia, jakie on ze sobą niesie.

W ramach naszego stanowczego protestu sięgacz ulicy Leśnej został obwieszony banerami protestacyjnymi wyrażającymi nasz głęboki sprzeciw przeciwko planowanej inwestycji.

Z poważaniem,

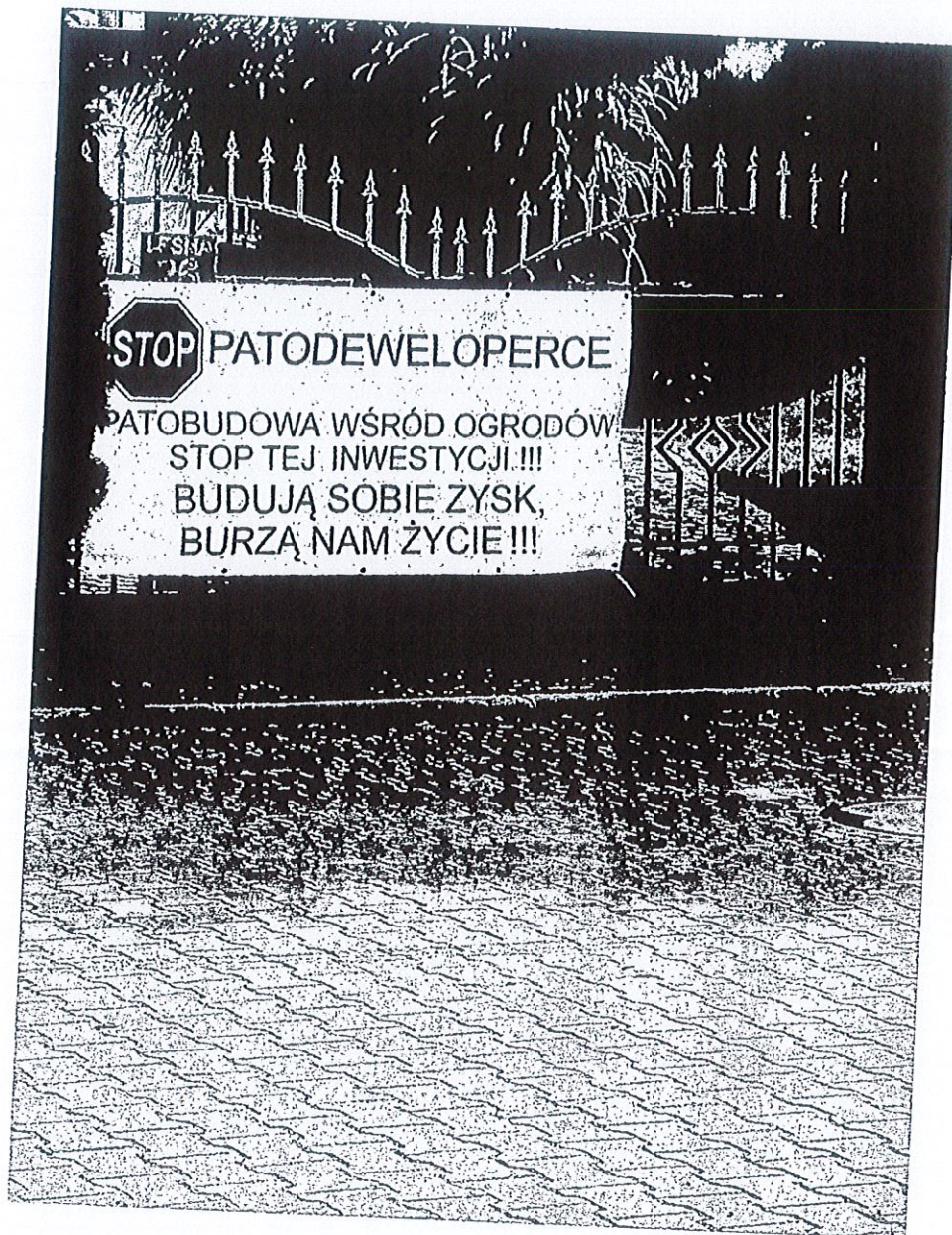
(w szczególności sięgacza, którego dotyczy inwestycja)

Załączniki:

1. Lista podpisów [redacted] 20 PODPISÓW
2. Wybrane zdjęcia z protestu banerowego z ulicy Leśnej

Załącznik nr 2 do petycji w sprawie odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji na działkach nr 89/182 i 89/183 w obrębie Kielczów





STOP PATODEWELOPERCE

PATOBUDOWA WŚRÓD OGRODÓW
STOP TEJ INWESTYCJI !!!
BUDUJĄ SOBIE ZYSK,
BURZĄ NAM ŻYCIE !!!

