

Kielczów

12.08.2025

FP	KW	WT	ZWT	SG	W50
RP	URZĄD GMINY DŁUGOŁĘKA				OS
2P	12-08-2025				3
IE					KG
WPT	L. dz.	33.220.8	2025		SP
WO	PGN	RI	KD	WP	IT USC BRG

Wójt Gminy Długoleka
Rada Gminy Długoleka
ul. Robotnicza 12
55-095 Długoleka

Wniosek do usunięcia naruszania prawa w zakresie Miejskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla miejscowości Kielczów dla terenów MN

Działając na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (w brzmieniu obowiązującym przed 1 czerwca 2017 r.), wzywamy Radę Gminy Długoleka do usunięcia naruszenia naszego interesu prawnego, spowodowanego przez postanowienia **Uchwały Rady Gminy Długoleka Nr XXXVIII/664/06 z dnia 31 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Kielczów w gminie Długoleka - część „B”** (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 53, poz. 809 z dnia 10 marca 2006 r.), zwanej dalej „Uchwałą” lub „MPZP”. Naruszenie prawa dotyczy w szczególności ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, zawartych w § 5 ust. 1 pkt 4 oraz § 5 ust. 2 Uchwały.

Naruszenie interesu prawnego

Jesteśmy właścicielami nieruchomości gruntowych w Kielczowie przy ulicach Leśnej oraz Północnej, która zgodnie z ustaleniami zaskarżonego MPZP znajdują się na terenie oznaczonym symbolem MN – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub bliźniaczej**, rejon tzw. Starej Kolonii Kielczów – jednym z ostatnich rejonów Kielczowa, którego nie dotknęła jeszcze masowa i niekontrolowana „patodeweloperka”.

Zaskarżone postanowienia Uchwały w sposób bezpośredni i realny naruszają nasz interes prawny, wynikający z prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego) oraz prawa do zagospodarowania terenu (art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wadliwe i nieprecyzyjne zapisy planu, opisane poniżej, tworzą stan niepewności prawnej, który umożliwia deweloperom zaplanowanie i realizację inwestycji budowlanych kolidujących ze zdrowym rozsądkiem i zasadami współżycia społecznego. Brak jednoznacznych wytycznych co do kluczowych parametrów zabudowy, wadliwe i nieprecyzyjne zapisy planu miejscowego, umożliwiają realizację w naszym bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji o skali i intensywności, która w sposób rażący pogorszy warunki korzystania z naszych nieruchomości i doprowadzi do degradacji ładu przestrzennego.

Naruszenie to materializuje się w sposób szczególnie dotkliwy w kontekście planowanej na sąsiedniej nieruchomości inwestycji na działkach oraz obręb Kielczów, polegającej na budowie dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej, z których każdy ma być budynkiem dwulokalowym, z dodatkową możliwością adaptacji poddasza z osobną klatką schodową. W praktyce oznacza to możliwość powstania nawet do 6 odrębnych lokali mieszkalnych w ramach jednej zabudowy. Tego

rodzaju inwestycja, realizowana w oparciu o nieprecyzyjne zapisy planu, w sposób oczywisty zagraża łaadowi przestrzennemu oraz narusza moje prawo do spokojnego korzystania z nieruchomości. Po pierwsze planowana inwestycja nie pasuje do obecnej skali i formy obowiązującej zabudowy, ale również wygeneruje drastyczny wzrost natężenia ruchu na naszej ulicy oraz stwarza pewność powstania ogromnego deficytu miejsc parkingowych, co bezpośrednio wpłynie na komfort i bezpieczeństwo życia w najbliższym sąsiedztwie. Wadliwa Uchwała stanowi zatem bezpośrednią podstawę prawną dla działań, które w sposób niedopuszczalny wpłyną na nasze nieruchomości, co w pełni uzasadnia nasze prawo do zaskarżenia jej postanowień.

Widzimy podobną sytuację na obszarze całej miejscowości w postaci biernej akceptacji, braku planowania przestrzennego i urbanistyki, co prowadzi do dysfunkcyjnych rozwiązań architektonicznych celem maksymalizacji zysków niewielu (deweloperów) a ponoszeniem kosztów przez wszystkich mieszkańców. **Stanowczo się temu przeciwstawiamy!**

Zarzuty wobec Uchwały

Zaskarżonym postanowieniom Uchwały zarzucamy istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, polegające w szczególności na:

1. Naruszeniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „u.p.z.p.”) poprzez brak określenia minimalnej liczby miejsc postojowych.

W § 5 ust. 1 pkt 4 MPZP nałożono obowiązek wydzielenia „odpowiedniej ilości miejsc postojowych”.¹ Jest to sformułowanie nieostre, niedookreślone i niemożliwe do obiektywnej weryfikacji. Stanowi to rażące naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., który nakłada na gminę obowiązek określenia w planie minimalnej, weryfikowalnej liczby miejsc do parkowania. Brak precyzyjnego wskaźnika parkingowego jest istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu, skutkującym jego nieważnością. Takı zapis narusza również zasadę pewności prawa, wyrażoną w art. 2 Konstytucji RP.

2. Naruszeniu art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. poprzez całkowite pominięcie obligatoryjnego wskaźnika intensywności zabudowy.

Plan w § 5 ust. 2 deklaruje, że tereny MN są przeznaczone pod zabudowę „o niskiej intensywności”, jednak nie określa tego parametru w formie liczbowej. Jest to bezwzględny wymóg ustawy. Plan miejscowy, aby skutecznie kontrolować gęstość zabudowy, powinien zawierać mierzalne wskaźniki, jak np. minimalną powierzchnię działki przypadającą na jeden lokal mieszkalny. Brak jakiegokolwiek mierzalnego wskaźnika jest istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu, co stanowi furtkę do realizacji zabudowy nieproporcjonalnie dużej w stosunku do powierzchni działki (np. dużo lokali na małej działce)

3. Naruszeniu zasad prawidłowej legislacji poprzez brak regulacji dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna.

Zgodnie z § 9 ust. 3 pkt 1 planu, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie MN wynosi 700 m². Jednocześnie plan **całkowicie pomija kwestię zagospodarowania działek już istniejących, które nie spełniają tego normatywu powierzchniowego**, tak jak działka w naszym sąsiedztwie. Brak odrębnych ustaleń dla takich „mikro działek” doprowadza do sytuacji, w której ogólne wskaźniki (np. 50% powierzchni zabudowy) stosuje się tak samo do działki o powierzchni 700 m², jak i do działki o powierzchni np. 400 m². Prowadzi to do drastycznie wyższej, niekontrolowanej intensywności zabudowy na

mnijszych działkach, co jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

4. Naruszeniu zasad prawidłowej legislacji poprzez wprowadzenie nieostrego obowiązku nawiązywania do zabudowy sąsiedniej.

W § 5 ust. 1 pkt 1 Uchwały nałożono ogólny obowiązek, zgodnie z którym: „Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz, skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla miejscowego budownictwa”. Zapis ten, choć z pozoru ma na celu ochronę ładu przestrzennego, w rzeczywistości stanowi kolejne istotne naruszenie zasad legislacji. Użyte w nim pojęcia, takie jak „skala”, „forma” czy „detal architektoniczny” są wysoce subiektywne. Co kluczowe, plan w żaden sposób nie definiuje obszaru referencyjnego dla „miejscowego budownictwa”. Brak określenia, czy chodzi o działki bezpośrednio przyległe, zabudowę wzdłuż danej ulicy, czy też o luźno zdefiniowany charakter całej wsi, prowadzi do całkowitej dowolności interpretacyjnej. Taka wada prawna jest wprost wykorzystywana przez inwestora planującego w moim sąsiedztwie zabudowę o charakterze wielorodzinnym na podstawie innych tego typu inwestycji z innych ulic, która w żaden sposób nie nawiązuje skalą i formą do naszych domów oraz najbliższych, sąsiednich budynków jednorodzinnych. Nieprecyzyjny zapis, zamiast chronić ład przestrzenny, staje się narzędziem do jego niszczenia, co jest sprzeczne z zasadą pewności prawa.

5. Naruszeniu zasad prawidłowej legislacji poprzez nieprecyzyjne zdefiniowanie powierzchni biologicznie czynnej i dopuszczenie do jej obchodzenia.

Zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 3 lit. c, pozostałą część działki należy użytkować jako „**czynną biologicznie**”. Plan nie zawiera jednak precyzyjnej definicji tego pojęcia. Brak ten jest nagminnie wykorzystywany przez deweloperów, którzy utwardzają znaczną część terenu (np. podjazdy i parkingi) ażurową kostką betonową, a następnie bezprawnie zaliczają ją do powierzchni biologicznie czynnej, co pozwala im na drastyczne zwiększenie powierzchni zabudowy kosztem terenów zielonych. Podjazdy są fizycznie miejscami parkingowymi a nie powierzchniami biologicznie czynnymi i są narażone na zabrudzenia pochodzące z ruchu kołowego wycieki paliwa, olejów, pył i brud z opon i klocków hamulcowych. Docelowo większość mieszkańców nieruchomości z tego typu rozwiązaniami zasypuje tą powierzchnie żwirem wskutek niemożności utrzymania trawy czy innych nasadzeń na tego typie nawierzchni.

6. Naruszeniu zasad prawidłowej legislacji poprzez użycie niezdefiniowanego pojęcia „usług nieuciążliwych”.

W § 5 ust. 2 pkt 1 lit. a Uchwała dopuszcza lokalizację „usług komercyjnych nieuciążliwych”, nie definiując tego kluczowego dla sposobu zagospodarowania terenu pojęcia. Pozostawia to organom administracji architektoniczno-budowlanej niedopuszczalną swobodę interpretacyjną, co jest sprzeczne z zasadami poprawnej legislacji i narusza pewność prawa.

7. Naruszeniu zasad prawidłowej legislacji poprzez nieprecyzyjne określenie sposobu pomiaru wysokości zabudowy.

W § 5 ust. 2 pkt 3 lit. a MPZP wysokość zabudowy nakazuje się liczyć „od poziomu terenu (najniższego)”. Jest to sformułowanie niejednoznaczne, które może prowadzić do sporów interpretacyjnych, zwłaszcza na działkach o zróżnicowanym ukształtowaniu. Parametry zabudowy muszą być określone w sposób niebudzący wątpliwości, a ich brak stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu.

Dodatkowo Plan w § 5 ust. 2 pkt 3 lit. a określa maksymalną wysokość zabudowy na 8 m, licząc „do okapu dachu”, jednocześnie dopuszczając dachy bardzo strome. Taka konstrukcja zapisu,

przy braku definicji „okapu” oraz braku określenia maksymalnej wysokości kalenicy, jest wykorzystywana do tworzenia pod stromymi dachami dodatkowych, pełnowartościowych kondygnacji mieszkalnych (często o charakterze 3. lub 4. piętra), które formalnie nie wliczają się do limitu wysokości. Prowadzi to do powstawania budynków o faktycznej wysokości i kubaturze rażąco przekraczającej intencję planu dla zabudowy jednorodzinnej, co jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego.

Wniosek

W związku z powyższym wnosimy o **usunięcie wskazanych naruszeń prawa** poprzez dokonanie przez **Radę Gminy Długoleka** zmiany Uchwały Nr XXXVIII/664/06 z dnia 31 stycznia 2006 r. w zaskarżonym zakresie, w szczególności poprzez:

1. Wprowadzenie precyzyjnego, weryfikowalnego wskaźnika minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolem MN dostosowanych do istniejącej zabudowy, jej skali i formy oraz formy podmiejskiej miejscowości Kielczów, która wymusza posiadanie średnio co najmniej 2-3 samochodów na rodzinę/lokal nie licząc gości/kurierów/dostawców i innych samochodów parkujących przy posesjach.
2. Wprowadzenie obligatoryjnego, liczbowego wskaźnika maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, np. w formie minimalnej powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny.
3. Wprowadzenie szczegółowych regulacji dotyczących zasad zagospodarowania istniejących działek o powierzchni mniejszej niż nowo ustalona minimalna powierzchnia działki.
4. Doprecyzowanie zasad kształtowania zabudowy poprzez zdefiniowanie pojęć „skali”, „formy” oraz obszaru odniesienia dla „miejscowego budownictwa”.
5. Wprowadzenie precyzyjnej definicji „powierzchni biologicznie czynnej”, jednoznacznie wykluczającej z niej nawierzchnie przeznaczone pod miejsca parkingowe, podjazdy i podejścia, w tym z kostki ażurowej i częściowo utwardzone w jakiejkolwiek formie.
6. Zdefiniowanie pojęcia „usług nieuciążliwych” lub jego wyeliminowanie z tekstu Uchwały. Doprecyzowanie sposobu pomiaru maksymalnej wysokości zabudowy poprzez wprowadzenie maksymalnej wysokości kalenicy oraz zdefiniowanie pojęć w sposób uniemożliwiający obchodzenie limitu wysokości poprzez projektowanie nadmiernie rozbudowanych poddaszy „nieużytkowych” z możliwością „adaptacji”

Z poważaniem,