p.o. sołectwo
18.09.2026 r.

Strojec, 15 sierpnia 2026 r.

x

WÓJTA GMINY KAMPINOS
WPŁYNĘŁO
2026 -08- 17
widencyjny 19/2026
jmujący

Pan Piotr Grzelak
Wójt Gminy Kampinos
Urząd Gminy Kampinos
ul. Niepokalanowska 3
05-085 Kampinos

PETYCJA

My, niżej podpisani współwłaściciele działek nr 88/8 i 89/1 stanowiących Ulicę Zacisze w Strojcu, Gmina Kampinos kierujemy petycję do organów władzy publicznej w sprawie właściwego zaklasyfikowania w Planie Ogólnym Gminy - Ulicy Zacisze w Strojcu, zgodnie ze stanem faktycznym, tj. jako drogi dojazdowej do naszych nieruchomości na których istnieje zabudowa budynkami jednorodzinnymi mieszkalnymi lub rozpoczęto zabudowę budynkami jednorodzinnymi mieszkalnymi. Wnosimy o uwzględnienie tego obszaru oraz nieruchomości przylegających do Ulicy Zacisze jako strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (strefa SJ).

Uzasadnienie:

Zgodnie ze stanem faktycznym nieruchomości przyległe do Ulicy Zacisze w Strojcu to nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi mieszkalnymi (dz. 88/4, dz. 89/10) lub na których rozpoczęto zabudowę budynkami jednorodzinnymi mieszkalnymi dla których wydane są pozwolenia na budowę (dz. 88/5, dz. 89/9, dz. 89/4) lub nieruchomości dla których rozpoczęto proces formalny mający na celu budowę domów jednorodzinnych (wydano warunki zabudowy: dz. 88/7, dz. 89/6, dz. 88/7 lub złożono dokumenty o wydanie warunków zabudowy: dz. 88/6).

Drogę dojazdową do wszystkich wyżej wymienionych działek i posesji stanowi Ulica Zacisze, która jest drogą ślepą, o nawierzchni nieutwardzonej i szerokości 8 m. Nadmienić należy, że w w/w ulicy biegnie wybudowany na koszt przyszłych mieszkańców i przekazany Gminie wodociąg z przyłączami wody do większości z w/w działek i posadowionych na nich budynków mieszkalnych. Drogą tą poprowadzony jest również prąd do nieruchomości przyległych. Jest to droga prywatna, której współwłaścicielami są wszyscy właściciele w/w nieruchomości przyległych do Ulicy Zacisze.

Wszyscy właściciele nieruchomości przy Ul. Zacisze poczynili już określone nakłady inwestycyjne w kierunku zamieszkania w Strojcu (oprócz poniesionych nakładów na budowę ok. 200 m wodociągu, dla niektórych działek zrealizowano już posadowienie domów jednorodzinnych, a w przypadku pozostałych w zależności od stopnia zaawansowania: realizowana jest budowa domu, w tym poniesiono nakłady na projekty architektoniczne, prace

geodezyjne ogrodzenie działek, prace ziemne, posadowienie szamba, zakupienie materiałów budowlanych, itd.). Również Gmina przejmując od osób prywatnych wodociąg biegnący w Ulicy Zacisze miała wiedzę, że jest on elementem inwestycji osób prywatnych w budowę swoich miejsc zamieszkania. Wydawane były przecież przez właściwe urzędy jak i Wójta Gminy warunki zabudowy dla domów mieszkalnych jednorodzinnych a nie dla działalności usługowej. Działania te świadczą o dotychczasowym pozytywnym nastawieniu władz samorządowych na rzecz przekształcenia tego obszaru z dotychczasowego użytkowania gruntu jako gruntów rolnych na rzecz infrastruktury mieszkalnej jednorodzinnej. Dodać należy, że mowa tu o gruntach klasy IV i słabszej.

Dlatego też działanie urbanistów opracowujących Plan Ogólny Gminy w którego projekcie Ulica Zacisze oraz nieruchomości do niej przyległe **zakwalifikowane zostały jako strefa usługowa budzą nasz uzasadniony sprzeciw**. Jest to bowiem projekt oderwany od stanu faktycznego, generujący w przyszłości potencjalne konflikty sąsiedzkie. Jest to również sprzeczne z dotychczas realizowanymi działaniami zarówno właścicieli działek i mieszkańców, jak również z dotychczasowymi decyzjami władz Gminy.

Na żadnej z w/w działek nie ma działalności usługowej, nikt z właścicieli nieruchomości przy Ul. Zacisze nie planuje działalności usługowej ani jej nie chce. Nasza prywatna ślepa droga (Ulica Zacisze) zgodnie z intencją jej właścicieli ma stanowić dojazd do nieruchomości mieszkalnych. Jako właściciele tej drogi nie wyrażamy zgody, aby drogą tą poruszali się klienci jakichś usług, kontrahenci i potencjalni usługobiorcy.

Pragniemy jednocześnie zaznaczyć, że zgodnie ze stanowionym obecnie orzecznictwem sądowym współwłaściciele działki stanowiącej drogę prywatną mogą z niej korzystać, ale w granicach, które nie naruszają praw pozostałych współwłaścicieli drogi. Wzmożony ruch po drodze na cele usługowe generujący uciążliwość środowiskową ponad zwykły zarząd (hałas, spaliny, itp.) uprawnia współwłaścicieli drogi do wytoczenia powództwa cywilnego o zaniechanie naruszeń wywołanych przez funkcję usługową. Generowanie wzmożonego ruchu, hałasu, parkowanie aut klientów działalności usługowej drastycznie może zmienić charakter korzystania z drogi. My niżej podpisani jednomyślnie zgłaszamy zdecydowany sprzeciw wobec arbitralnego narzucenia nam przez planistów lub urzędników Gminy sposobu, w jaki mamy użytkować naszą prywatną drogę po wejściu w życie niekorzystnego dla nas Planu Ogólnego Gminy. Planiści opracowujący projekt Planu Ogólnego nie wzięli pod uwagę stanu faktycznego i proponują koncepcję całkowicie sprzeczną z obecnie istniejącą zabudową, z wydanymi pozwoleniami na budowę, z wydanymi warunkami zabudowy. Koncepcję sprzeczną z dotychczasowymi działaniami zarówno właścicieli nieruchomości i mieszkańców w rejonie Ulicy Zacisze, jak i niespójną z dotychczasowymi działaniami Urzędów (Urzędu Gminy Kampinos, Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Ożarowie Mazowieckim). Należy zauważyć, że Obywatele oczekują od organów administracji ciągłości i spójności działania. W tym wypadku brak jest po stronie Urzędu Gminy Kampinos zarówno ciągłości jak i spójności w działaniu. Czynione przez nas od kilku lat działania na rzecz budowy domów jednorodzinnych i związane z tymi działaniami wymierne nakłady finansowe, przy dotychczasowym sprzyjającym klimacie ze strony Urzędników Gminy Kampinos (wydawane prawomocne pozwolenia i decyzje na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) obecnie mogą zostać storpedowane poprzez zmianę kwalifikacji naszych nieruchomości na strefę usługową w wyniku oderwanego od rzeczywistości działania planistów/urbanistów.

Podkreślić należy również, że nasza droga dojazdowa (Ulica Zacisze) nie dość, że sama jest drogą ślepą, do dojazd do niej zapewnia droga gminna utwardzona na swoim początkowym biegu (ok. 150 m), która również jest drogą ślepą. Planowanie w takim miejscu jak w/w działki strefy usługowej jest pozbawione racjonalności. Usługi sytuuje się w miejscach łatwo dostępnych komunikacyjnie, przy oświetlonych drogach, z miejscami do parkowania. Do naszych posesji nawet kurierzy mają problemy aby trafić z przesyłką, gdyż dojazd jest dwiema drogami ślepymi, po których przejeżdżają jedynie tutejsi mieszkańcy, a wieczorem na Ulicy Zacisze jest absolutnie ciemno, gdyż oświetlenie zapewniają jedynie oświetlenia z okien budynków mieszkalnych, gwiazdy i Księżyc.

Należy zaznaczyć, że w dotychczasowych działaniach zwracaliśmy się już z prośbą do Urzędu Gminy Kampinos o uwzględnienie naszego postulatu, tj. zakwalifikowanie naszych nieruchomości w Planie Ogólnym Gminy do strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (wnioski składane elektronicznie na etapie składania postulatów do Planu Ogólnego, pisma do Urzędu Gminy Kampinos, spotkania z Urzędnikami Gminy w godzinach przyjmowania interesantów), niestety nasze dotychczasowe działania nie odniosły oczekiwanych przez nas rezultatów i pomimo naszych działań – nasze nieruchomości w projekcie Planu Ogólnego zakwalifikowano jako strefę usługową.

W związku z powyższym zgłaszamy następujące postulaty:

1. Postulujemy zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu informacji zawierającej odwzorowanie cyfrowe petycji (zgodnie z art. 8 Ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach). Jednocześnie zastrzegamy nasze dane osobowe (art. 4 Ustawy o petycjach) i wnosimy o nie publikowanie naszych danych osobowych oraz adresu do korespondencji.
2. Żądamy podjęcia przez władze gminy działań mających na celu zachowanie zasad dobrego sąsiedztwa poprzez zmianę projektowanego przeznaczenia w/w działek (Ulica Zacisze oraz działki do niej przyległe) ze strefy usługowej na strefę z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
3. Zwracamy się z prośbą o udzielenie odpowiedzi na podany adres e-mailowy w zakresie spraw poruszonych w niniejszej petycji, w szczególności czy Ulica Zacisze i nieruchomości do niej przyległe zakwalifikowano do strefy usługowej na podstawie jakichś przesłanek wynikających z obecnego stanu faktycznego?
4. Prosimy o informację - czy propozycja planistów ujęta w projekcie Planu Ogólnego Gminy dotycząca w/w nieruchomości wynika z przeprowadzonych analiz (a jeśli tak, to wnosimy o udostępnienie nam analiz uzasadniających tę propozycję) oraz czy nasze wcześniejsze i obecne postulaty w tej sprawie są w ogóle brane pod uwagę?

Z poważaniem,
niżej podpisani