

Zawada Pilicka, 10.06.2026

URZĄD GMINY w Irzadzach
SEKRETARIAT

wpl: 2026 -06- 1 0

L.dz. podpis

Ilość załączników

Wójt Gminy Irzadze

Pan [REDACTED]

Irządze 124

42-446 Irzadze

**Sprzeciw do Planu Ogólnego wobec planowanej strefie 16SU (działka nr 194/14,
obręb Zawada Pilicka, numer obrębu 10**

Działając w imieniu lokalnej społeczności właścicieli domów jednorodzinnych oraz działek letniskowych oraz Stowarzyszenia Chojnak składamy **kategoryczny sprzeciw** wobec Projektu Planu Ogólnego Gminy w kształcie, który zakłada utworzenie strefy usługowej 16SU na w/w działce. Zwracamy się do Szanownych Radnych jako naszych reprezentantów o odrzucenie propozycji w tym zakresie i zmianę przeznaczenia tej działki **na strefę wielofunkcyjną zabudowy mieszkaniowej SJ lub strefę zieleni SN z profilem podstawowym**. Składane przez mieszkańców wnioski do POG oraz petycja mieszkańców i Stowarzyszenia „Chojnak” złożona w procesie konsultacji i uwag do planu ogólnego dnia 17.02.2026 zostały zignorowane dlatego w Państwa rękach pozostaje teraz obrona ładu przestrzennego naszej Gminy.

UZASADNIENIE SPRZECIWU

Działka 194/14 proponowana jako 16SU (usługowa) stanowi **enklawę usługową** pośród domów, pól, lasów i koryta rzeki Białki. Projektowanie tak usytuowanej strefy SU łamie podstawowe reguły planistyczne oraz ignoruje poniżej opisane okoliczności:

1. **Zasadę dobrego sąsiedztwa i kontynuację funkcji:** nowo powstające plany powinny współgrać z tym, co na danym terenie już istnieje i co od lat stanowi o jego wartości. Projektowanie samotnej odciętej od reszty infrastruktury „enklawy usługowej” pośród lasu, rzeki i domów stanowi podręcznikowe nadużycie władzy planistycznej. Nowy Plan Ogólny ma tworzyć ład i spójność przestrzenną, tymczasem ta propozycja wprowadza chaos i jawny konflikt społeczny.
2. **Narusza ład przestrzenny:** ustawa o planowaniu przestrzennym nakazuje gminom dbać o spójność przestrzenną. Tworzenie samotnej enklawy usługowej generującej mniejsze czy większe uciążliwości dla otoczenia, w tym przyrodniczego jest zaprzeczeniem ładu
3. **Ma powstać w bezpośredniej bliskości rzeki, lasu i siedlisk chronionej fauny** (m.in. ptactwo: czarne bociany, czaple): lokalizowanie takich stref mogących negatywnie wpływać na środowisko (ryzyko zanieczyszczeń, hałasu czy pożaru) jest błędem środowiskowym i stanowi drastyczne zagrożenie przyrodnicze dla doliny rzeki Białki i Krztyń. Strefa usługowa SU z automatu dopuszcza lokalizację

4. **Taka lokalizacja stanowi sprzeczność między Strategią Rozwoju Gminy a Planem Ogólnym:** Strategia mówi, że nowa zabudowa nie powinna być lokalizowana w dolinach Krztyń i Białki a Plan ogólny wyznacza strefę usługową dokładnie w tych dolinach

5. **Projektowana strefa nie ma bezpiecznej obsługi komunikacyjnej**

Jedyny dojazd do wskazanej działki prowadzi przez krętą i wijącą się drogę gminną przebiegającą bezpośrednio przy ogrodzeniach naszych domów letniskowych i jednorodzinnych. Droga ta :

- nie posiada parametrów technicznych geometrii i promieni skrętów niezbędnych do obsługi ruchu ciężarowego, maszyn budowlanych czy ciężkich pojazdów
- nie posiada chodników które pełnią funkcję ciągu pieszo-jezdnego

Skierowanie tam wzmożonego ruchu transportowego to bezpośrednio wprowadzenie zagrożenia dla życia i zdrowia ludzkiego.

6. **Sąsiedztwo z taką strefą spowoduje faktyczną likwidację funkcji letniskowej okolicznych działek i drastyczny spadek ich wartości .**

Rejon ten od lat rozwija się jako oaza ciszy, czystego powietrza i turystyki. Wprowadzenie enkawy 16SU niszczy sens istnienia całego kompleksu letniskowego a mieszkańcy poniosą straty materialne związane z utratą wartości rynkowej swoich nieruchomości wywołaną rażąco złym planowaniem przestrzennym.

7. **Nasze postulaty są w pełni spójne z dotychczasową polityką przestrzenną gminy.** W obowiązującym od 2002 roku „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Irządze”, działka 194/14 została celowo i świadomie przeznaczona pod zabudowę letniskową oraz jednorodziną. Mieszkańcy, kupując w tej okolicy działki, i inwestując swoje życiowe oszczędności, opierali się na zaufaniu do dokumentów gminnych. Byli pewni, że otoczenie zachowa swój spokojny, rekreacyjny charakter.

8. *Nasze uzgodnienia z Ministerstwem Rolnictwa, które
w etapie uzgodnień superuje nowe strefy SU
wzruszenie wartości działek kręgowych nr 46 i 78.*

PODSUMOWANIE

Szanowni Radni apelujemy o wykazanie się odpowiedzialnością za unikalną przyrodę Doliny rzeki Białki i Krztyń oraz za losy mieszkańców, którzy zaufali Gminie budując tutaj swoje miejsca wypoczynku i życia.

Wnosimy o podjęcie uchwały korygującej projekt planu ogólnego poprzez wykreślenie strefy 16SU z przedmiotowego terenu w dolinie rzeki i zastąpienie jej strefą spójną z otoczeniem jest strefą SJ lub SN.

Nie pozwólmy na bezpowrotne zniszczenie tego cennego zakątka naszej Gminy.

Załącznik nr 1

Lokalizacja strefy 16SU w rejonie zabudowy mieszkalnej, działek letniskowych, terenu lasu oraz dolinami 2 rzek Krztyni i Białki



Załącznik nr 2

Lokalizacja strefy 16SU wg Studium kierunków i rozwoju tereny przeznaczone na zabudowę letniskową i jednorodzinna

