

**UCHWAŁA NR 41/VIII/2025**  
**Rady Gminy w Dzierżąni**  
**z dnia 16 stycznia 2025 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżąnia.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) oraz art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zgodnie z uchwałą Nr 387/LIII/2024 z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżąnia oraz stwierdzając brak naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżąnia zatwierdzonego uchwałą nr 73/XI/99 Rady Gminy Dzierżąnia z dnia 10 grudnia 1999 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym wojewody mazowieckiego z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżąnia, Rada Gminy Dzierżąnia uchwała co następuje:

**Rozdział 1: Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżąnia, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na części graficznej planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżąnia, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały

§ 2.1. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 2) zakazu zabudowy;
- 3) terenów górniczych;
- 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) form ochrony przyrody;
- 7) obszarów przestrzeni publicznych;
- 8) sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- 9) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 10) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- 11) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 12) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

2. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 1 obszarów, terenów, form i obiektów.

3. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu wraz z symbolem;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; przed tą linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m elementy budynku, takie jak schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 4) gabarycie zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, który ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.

## **Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

**§ 4. 1.** Na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się przeznaczenie terenu: UH – teren usług handlu.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznaczony jest liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, zgodnie z częścią graficzną planu.

## **Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy**

**§ 5. 1.** Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi krajowej nr 10 położonej poza obszarem objętym planem, w odległości 10 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi gminnej przylegającej od zachodu do obszaru objętego planem, lecz będącej poza nim, w odległości 8 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 6.** Zasady kształtowania zabudowy opisano parametrami zabudowy.

## **Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu**

**§ 7.** Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 8.** Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

**§ 9.** Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

**§ 10. 1.** Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

**§ 11.** Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu.

## **Rozdział 5: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej**

§ 12. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem 1.UH ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej od zachodu do granicy planu drogi gminnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu;
- 2) liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi mniej niż 15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 15 i więcej;
- 3) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

## **Rozdział 6: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 14. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

§ 15. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg (położonych poza obszarem objętym planem), dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem 1UH, w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 16. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 63$ , z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

§ 17. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż  $\phi 160$  mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż  $\phi 63$  mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej;
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika – szamba.

§ 18. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

§ 19. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 32$ ;

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE), w technologii fotowoltaicznej, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE;

§ 21. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) budynki należy wyposażyć w indywidualne źródła dostarczania ciepła;

- 2) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii;
- 3) zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla, miazgi, koksu oraz olei ciężkich i przetworzonych.

**§ 22.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

**§ 23.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego (położonych poza obszarem objętym planem);
- 2) gromadzenie odpadów stałych, w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

#### **Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału oraz scalania nieruchomości**

**§ 24** W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

**§ 25.** 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się do 10° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m.

2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

#### **Rozdział 8: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu**

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem przeznaczenia 1UH ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług handlu;
- 2) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na części graficznej planu;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6 (60%);
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15 (15%);
  - g) gabaryty budynku – 2 kondygnacje;
- 4) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

#### **Rozdział 9: Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 27.** Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżążnia.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Wróblewski

## Uzasadnienie

Głównym celem przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżążnia była zmiana przeznaczenia terenu na funkcję usługową – usługi handlu.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury plan miejscowy ustala zasady ochrony i kształtowania przestrzeni poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej też USTAWY). Nowa funkcja terenu wzbogaci tereny osadnicze wsi gminnej tworząc usługi podstawowe dla ludności – usługi.

W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych plan wskazuje teren, na którym możliwa jest realizacja zabudowy kubaturowej, dla której ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan umożliwi kształtowanie zabudowy usługowej o wysokich walorach architektonicznych.

W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych plan wprowadził obowiązek takiego prowadzenia inwestycji, który nie naruszy stosunków wodnych. Ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie, który umożliwia odprowadzanie wód do gruntu lub kanalizacji deszczowej lub jej retencjonowanie na terenie działki budowlanej i nie pozwala na potencjalne jej przekierowanie na tereny sąsiednie.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie wprowadził regulacji, gdyż na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan wprowadził zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. Na całym obszarze objętym planem wskazano konieczność zapewnienia właściwej liczby miejsc parkingowych, w tym dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni miejscowy plan, porządkuje funkcje terenu, ustala precyzyjne zasady inwestowania oraz pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Dzięki zapisom planu miejscowego wzrasta wartość nieruchomości objętej planem miejscowym oraz atrakcyjność otoczenia.

Plan miejscowy ingeruje w prawo własności, z zakresie dopuszczonym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Nie wprowadzono ograniczeń, które uniemożliwiłyby dotychczasowy sposób wykorzystania i użytkowania gruntów, wbrew oczekiwaniom ich właścicieli.

W zakresie potrzeb obronności plan nie zawiera ustaleń, gdyż nie wskazuje się lokalizacji obiektów związanych z tą problematyką.

W zakresie potrzeb interesu publicznego plan nie zawiera ustaleń, gdyż dotyczy on pojedynczej działki ewidencyjnej, która jest własnością prywatną.

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan umożliwia realizację infrastruktury sieciowej w sytuacji poprowadzenia jej po terenie dróg publicznych. Plan nie wprowadza zakazu realizacji sieci szerokopasmowych.

W trakcie prac nad planem miejscowym zapewniono udział społeczeństwa przy tworzeniu tego dokumentu. Informacja o możliwości składania wniosków oraz o konsultacjach społecznych projektu planu dostępna była również w Internecie.

Procedura przygotowania i uchwalania planu była jawna i przejrzysta. Strony nie były aktywne na etapie konsultacjach społecznych i składania uwag do planu.

W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, nie przewiduje się wzrostu zapotrzebowania na wodę w celu zaopatrzenia ludności, który zmuszałby gminę do rozbudowy istniejących lub budowy nowych ujęć wody.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wójt gminy Dzierżążnia dokonał ważenia interesu publicznego i prywatnego. W procedurze opracowania planu złożono jeden wniosek. W trakcie konsultacji społecznych nie złożono uwag do projektu planu.

Plan miejscowy nie będzie generować wydatków w związku z planowaną rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej. Jednocześnie prognoza oddziaływania na środowisko, w tym na życie i zdrowie człowieka nie wykazała znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu na środowisko i warunki do życia mieszkańców.

Na obszarze objętym planem wprowadzana jest funkcja usługowa. Struktura przestrzenna na obszarze objętym planem ulegnie zmianie i ukształtowana zostanie tak by dążyć do minimalizowania jej transportochłonności.

Ze względu na główny cel przygotowania planu oraz charakter osadnictwa w gminie, w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym nie istnieje możliwość zapewnienia pracownikom i klientom korzystania z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu ze względu na sposób organizacji komunikacji autobusowej. Nie należy oczekiwać, że transport zbiorowy nie będzie podstawowym środkiem transportu dla osób korzystających z tego miejsca.

Na obszarze planu, ze względu na jego charakter nie przewiduje się rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Obszar objęty planem znajduje się przy drodze krajowej nr 10, wyposażonej w jednostronny chodnik, który zapewnia bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w tym w kierunku centrum wsi gminnej.

Plan miejscowy zakłada efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych. Teren ten wyposażony jest w infrastrukturę techniczną.

Opracowanie planu miejscowego pozostaje bez negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Gmina Dzierżążnia nie opracowała dotychczas Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1. Nie ma zatem możliwości stwierdzenia zgodności planu z wynikami tejże analizy.

Zakres ustaleń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżążnia pozostaje bez wyraźnego wpływu na ustalenia Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych. Jednak wobec faktu, że teren ten będzie pełnił funkcje usługowe, obligatoryjne jest stosowanie tam rozwiązań ułatwiających funkcjonowanie osobom niepełnosprawnym, zarówno jako pracownikom, jak i klientom korzystającym z tego miejsca.

WÓJT  
  
mgr inż. Adam Sobiecki