

**UCHWAŁA NR 51/IX/2025**  
**Rady Gminy w Dzierżążni**  
**z dnia 27 marca 2025 roku**

**w sprawie aktualności studium, planu ogólnego i planów miejscowych w gminie Dzierżążnia.**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 2 i art. 65 ust. 1 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), Rada Gminy w Dzierżążni uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Gmina Dzierżążnia nie posiada planu ogólnego, stąd nie ma możliwości oceny jego aktualności.

2. Uznaje się za nieaktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia, wskazując jednocześnie na brak możliwości aktualizacji tego dokumentu.

3. Uznaje się za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dzierżążnia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Wiceprzewodniczący**  
**RADY GMINY**  
  
**Radosław Paweł Pawlak**

  
**RADCA PRAWNY**  
**Daniel Nastaszye**  
OL(C) 338

### Uzasadnienie

Wójt Gminy Dzierżążnia opracował analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikiem tej analizy jest stwierdzenie braku aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia oraz aktualności obowiązujących planów miejscowych.

Załącznikiem do uchwały jest obszerna Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dzierżążnia, w której szczegółowo omówiono problematykę planistyczną gminy, aktualność planów oraz zaproponowano możliwe do podjęcia scenariusze dalszych działań w kontekście radykalnych zmian w systemie planowania przestrzennego.

WÓJT  
*mgr inż. Adam Sobiecki*

*Załącznik*

*do Uchwały Nr 51/IX/2025*

*Rady Gminy w Dzierżążni*

*z dnia 27 marca 2025 roku*

**ANALIZA ZMIAN  
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
GMINY DZIERŻĄŻNIA**



**ZGODNIE Z ART. 32  
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM**

Dzierżążnia, 2025

Opracował:

Ośrodek Naukowo-Konsultacyjny Piotr Fogel

ul. Dolna 33a Krupia Wólka

05-540 Zalesie Górne

Zespół autorski w składzie:

– *dr Piotr Fogel – główny projektant*

– *mgr Magdalena Łaska*

**Spis treści**

I.	Wstęp .....	4
II.	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy .....	6
III.	Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w gminie Dzierżążnia w latach 2020-2024.....	15
IV.	Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Dzierżążnia w latach 2020– 2024. ....	19
V.	Analiza złożonych wniosków do planu ogólnego Gminy Dzierżążnia.....	23
VI.	Analiza i ocena stopnia zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do art. 32 ust. 3 ww. ustawy .....	29
VII.	Analiza i ocena stopnia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia .....	34
VIII.	Analiza i ocena stopnia aktualności planu ogólnego gminy Dzierżążnia.....	36
IX.	Wnioski i rekomendacje dotyczące komponentu przestrzennego do zawarcia w strategii rozwoju gminy .....	37
X.	Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletnie programy ich sporządzania.. ....	42
XI.	Wnioski i rekomendacje .....	43



## I. Wstęp

Podstawą prawną przygotowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dzierżążnia są przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Zgodnie z brzmieniem art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. *W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.*

2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*

3. *Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b–13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.*

Gmina Dzierżążnia, pomimo obowiązywania od 2003 r. tego przepisu, jedynie raz w 2017 r. opracowała analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym<sup>1</sup>.

W analizie posłużono się następującymi skrótami:

- upzp – ustawa planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- studium – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- plan miejscowy, mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- POG – plan ogólny gminy,
- decyzje wzizt – decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu,
- decyzja ulicp – decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- decyzja wz – decyzję o warunkach zabudowy.

W trakcie prac nad dokumentem szczegółowo zbadano ruch budowlany i zamierzenia inwestycyjne. Podstawą dla oceny realnych zmian w zagospodarowaniu była analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz pozwoleń na budowę w zestawieniu ilościowym i przestrzennym.

W pracy wykorzystywano analizy GIS, dzięki którym zilustrowano najważniejsze zjawiska i problemy zachodzące w przestrzeni, objęte przedmiotem analizy.

---

<sup>1</sup> Uchwała nr 189/XXVIII/2017 Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 31 sierpnia 2017 r.

Treści obowiązujących planów miejscowych odniesiono do aktualnego stanu prawnego. Analiza aktualności studium, w świetle decyzji o „wygaszeniu” tego dokumentu została spłycona, do najważniejszych wniosków z realizowania polityki przestrzennej.

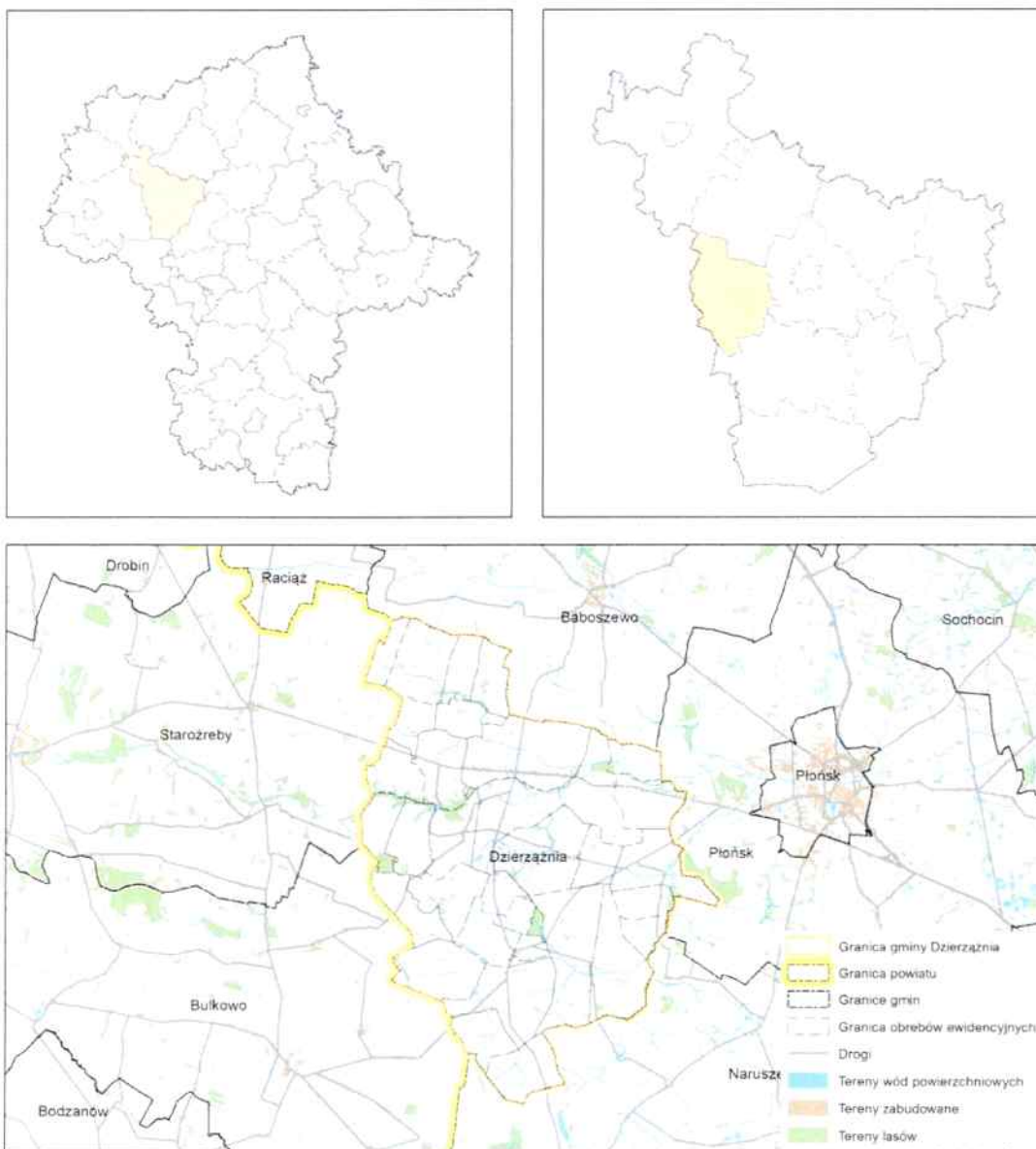
Wobec niepewności prawnej związanej z wejściem w życie 24 września 2023 roku nowych przepisów (obowiązku opracowania planu ogólnego i wygaszenia studium) i zapowiedzi dotyczących odsunięcia w czasie ich pełnej implementacji zdecydowano się na wskazanie i ocenę możliwych do podjęcia działań w zakresie polityki planistycznej.

## II. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Gmina Dzierżążnia położona jest w północno-zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie płońskim (Rys. 1). Graniczy z gminami Baboszewo, Naruszewo, Płońsk (powiat płoński), Bulkowo, Starożreby (powiat płocki). Gmina Dzierżążnia ma charakter typowo rolniczy, zlokalizowana jest poza strefami oddziaływania dużych aglomeracji miejskich: Płocka (39 km), Warszawy (78 km), Torunia (134 km).

Podstawowe dane o gminie:

- powierzchnia – 102,5 km<sup>2</sup>
- liczba mieszkańców – 3505<sup>2</sup>.



Rys. 1. Położenie administracyjne gminy Dzierżążnia

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10k.

<sup>2</sup>Źródło danych: UG Dzierżążnia - statystyka na dzień 2024-12-31.



Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Dzierżążnia charakteryzuje się dużym udziałem terenów otwartych tj. użytków rolnych – 93,59% (9 590,43 ha). Z czego 7570,14 ha (73,88%) zajmują grunty orne, 1486,22 ha (14,50%) łąki i pastwiska, 51,69 ha (0,50%) sady, 156,99 ha (1,53%) grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, 63,53 ha (0,62%) grunty pod stawami i rowy oraz 261,86 ha (2,56%) tereny rolne zabudowane. Wskaźnik lesistości jest niewielki – grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione zajmują 281,20 ha, co stanowi 2,74% powierzchni gminy. Rolniczemu przeznaczeniu terenów towarzyszy zabudowa mieszkaniowa, produkcyjna i usługowa. Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują łącznie 261,99 ha co stanowi 2,56% powierzchni gminy. Pozostałe tereny to grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (17,73 ha), nieużytki (94,59 ha), oraz użytki ekologiczne (0,86 ha).

Tab. 1. Struktura użytkowania terenu

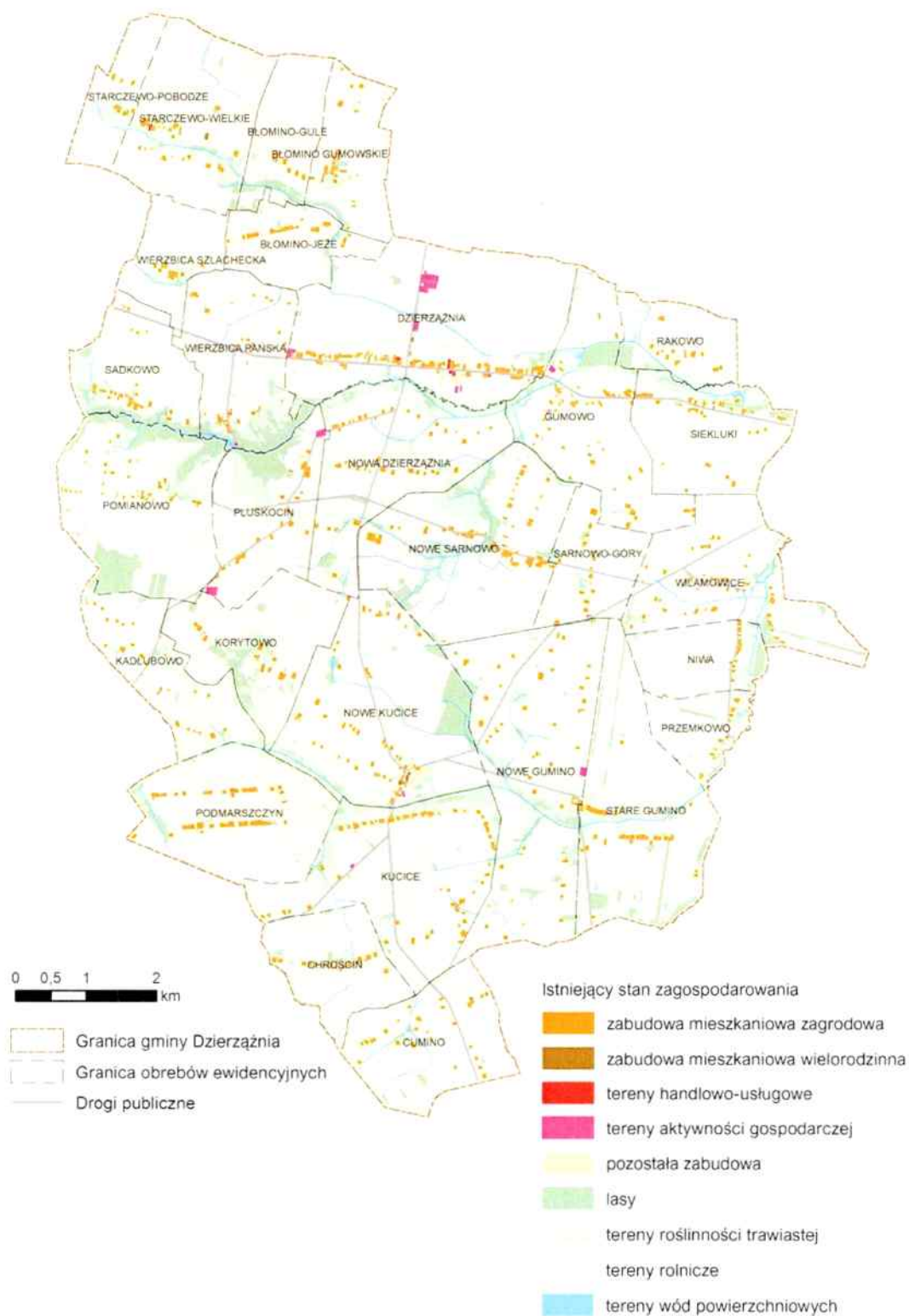
Lp.	Kategoria gruntu	Rodzaj użytku gruntowego		Powierzchnia [ha]	
1	Grunty rolne	Użytki rolne	R – grunty orne	7570,14	9685,02
2			S – sady	51,69	
3			Ł – łąki trwałe	539,33	
4			Ps – pastwiska trwałe	946,89	
5			Br –grunty rolne zabudowane	261,86	
6			Wsr – grunty pod stawami	0,29	
7			W – grunty pod rowami	63,24	
8			Lzr – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	156,99	
9		N – nieużytki	94,59		
10	Grunty leśne	Ls – lasy	280,90		281,20
11		Lz– grunty zadrzewione i zakrzewione	0,30		
12	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Tereny komunikacyjne	B – tereny mieszkaniowe	10,31	261,99
13			Ba – tereny przemysłowe	1,51	
14			Bi – inne tereny zabudowane	18,10	
15			Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	1,73	
16			Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, oznaczone symbolem	0,10	
17			dr – drogi	219,38	
18			Tk – tereny kolejowe	2,68	
19			Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	8,19	
20	Użytki ekologiczne (E-Ls, E-N, E-R)		0,86		0,86
21	Grunty pod wodami	Wp– grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	17,73		17,73

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Dzierżążnia z Ewidencji Gruntów i Budynków, stan na 28 maja 2024.

Strukturę osadniczą gminy tworzy 30 wsi zorganizowanych w 29 sołectwach (miejscowością bez statusu sołectwa jest Skołatowo). Wskazuje się na hierarchiczny podział miejscowości:

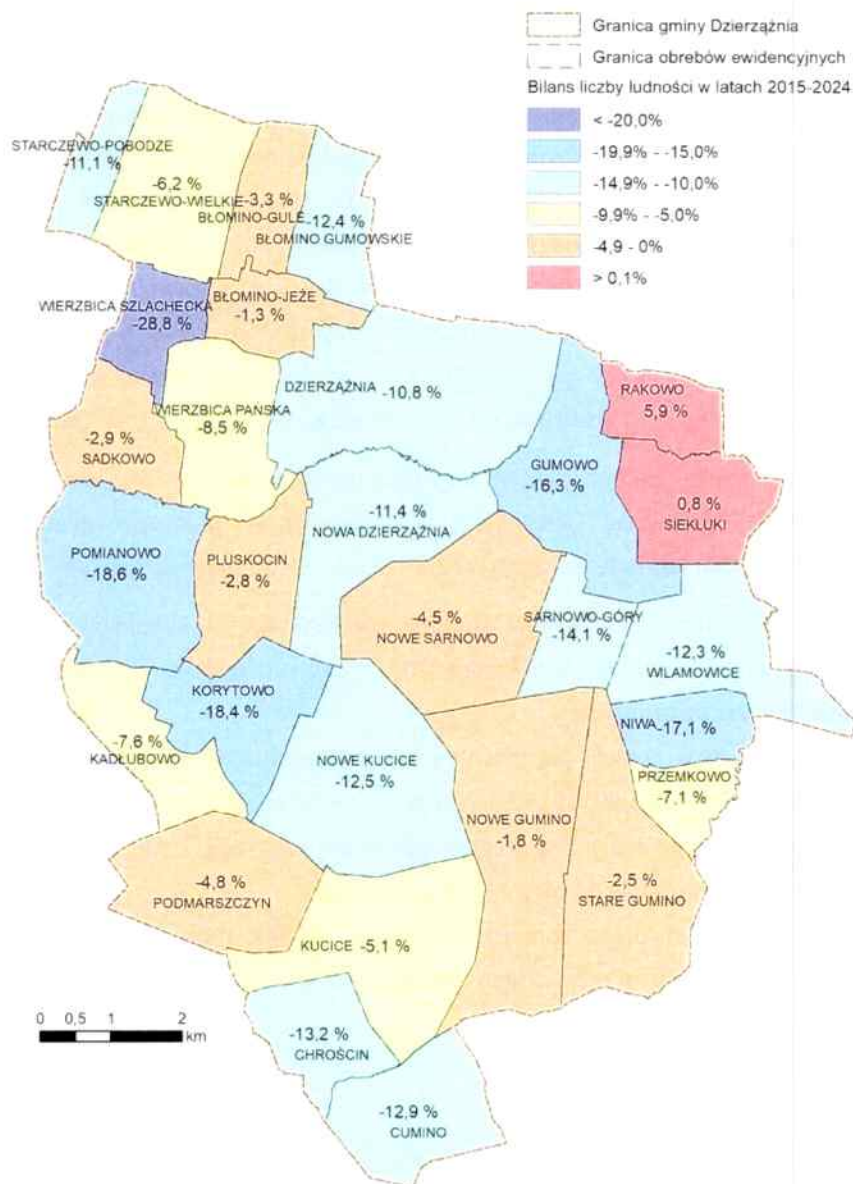
- Dzierżążnia – funkcja ośrodka lokalnego, położone są tu obiekty usługowe służące obsłudze mieszkańców gminy, w tym usługi publiczne, tj.: urząd gminy, gminna biblioteka publiczna, urząd pocztowy, gminny ośrodek pomocy społecznej, jednostka OSP, ośrodek zdrowia oraz szkoła podstawowa;

- Nowe Kucice, Kucice – funkcja ośrodka wspomagającego w zakresie obsługi ludności
  - znajduje się tutaj szkoła podstawowa, kościół, usługi handlu;
- pozostałe wsie.



Rys. 2. Istniejący stan zagospodarowania gminy Dzierżążnia  
Źródło: Opracowanie własne

Ośrodkami nadrzędnymi są miasto powiatowe Płońsk oraz miasto subregionalne Płock. Poza siecią osadniczą ważnym elementem funkcjonalnym obszaru gminy są grunty rolnicze i lasy. Wskazać należy na duże rozproszenie zabudowy, uwarunkowane historycznie, co ma wpływ na użytkowanie terenów rolniczych. Nie bez znaczenia z perspektywy zarządzania przestrzenią jest wyposażenie w infrastrukturę techniczną i drogi terenów z rozproszoną zabudową.



Rys. 3. Zmiana liczby ludności w gminie Dzierżążnia w latach 2015 – 2024 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia

Największymi wsiami, według statystyki na 31 grudnia 2024 roku, były Dzierżążnia (370 osób), Nowe Kucice (288 osób), Nowe Sarnowo (234 osoby), Kucice (222 osoby) oraz Nowe Gumino (213 osób), co przekłada się proporcjonalnie na powierzchnię zabudowaną tych obszarów. Struktura rozwoju przestrzennego gminy opiera się o wyżej wymienione obszary ewidencyjne, w których zamieszkuje łącznie 35% populacji gminy Dzierżążnia. Wsie te nie posiadają jednorodnej struktury



przestrzennej, niemniej składają się z zabudowy zagrodowej, terenów mieszkaniowo-usługowych, w tym również usług publicznych (w Dzierżążni i Nowych Kucicach), a także terenów infrastruktury technicznej.

Analiza dynamiki zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym w powiązaniu z danymi demograficznymi wskazuje na niski wewnętrzny potencjał gminy w zakresie lokalizowania zabudowy i wprowadzania nowych funkcji terenu, generujących nowe miejsca pracy i dochody podatkowe.

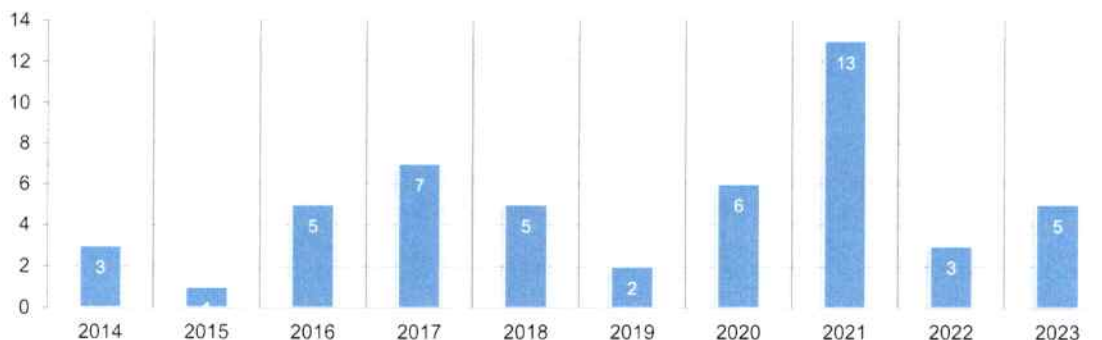
Zdecydowana większość wsi w gminie Dzierżążnia to tzw. ulicówki. Jedynie miejscowość Nowe Kucice to wielodrożnica o nieregularnym układzie ulic. Zabudowa w miejscowościach: Dzierżążnia, Kucice, Błomino Gumowskie, Nowe Sarnowo, Stare Gumino, Podmarszczyn oraz Chrościn ma stosunkowo zwarty charakter. Natomiast we wsiach Kadłubowo, Korytowo, Przemkowo, Rakowo, Wierzbica Pańska, Wierzbica Szlachecka, a także w dawnych wsiach folwarcznych tj. Cumino, Pomianowo oraz Wilamowice przeważa zabudowa rozproszona, którą tworzą głównie siedliska rolnicze. Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej występują w miejscowościach, przez które przebiega droga krajowa nr 10 tj. Wierzbica Pańska, Dzierżążnia, Gumowo oraz Siekluki.

Poszczególne części gminy różnią się od siebie uwarunkowaniami przyrodniczymi rzutującymi na możliwości rozwoju osadnictwa. Ukształtowanie terenu, warunki gruntowe, układ sieci rzecznej to tylko niektóre z czynników, które determinują i różnicują sposób zagospodarowania.

Polityka przestrzenna wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia do końca 2025 roku przewiduje możliwość realizacji stref aktywizacji gospodarczej pozarolniczej:

- A-1 – strefa rozwoju funkcji usługowo-osadniczej i produkcyjnej, związanej z drogą krajową nr 10 obejmująca miejscowości: Dzierżążnia, Gumowo i Siekluki;
- A-2 – strefa rozwoju funkcji produkcyjno osadniczej związanej z możliwością przekształcania zainwestowanych terenów po byłym PGR w Kucicach.

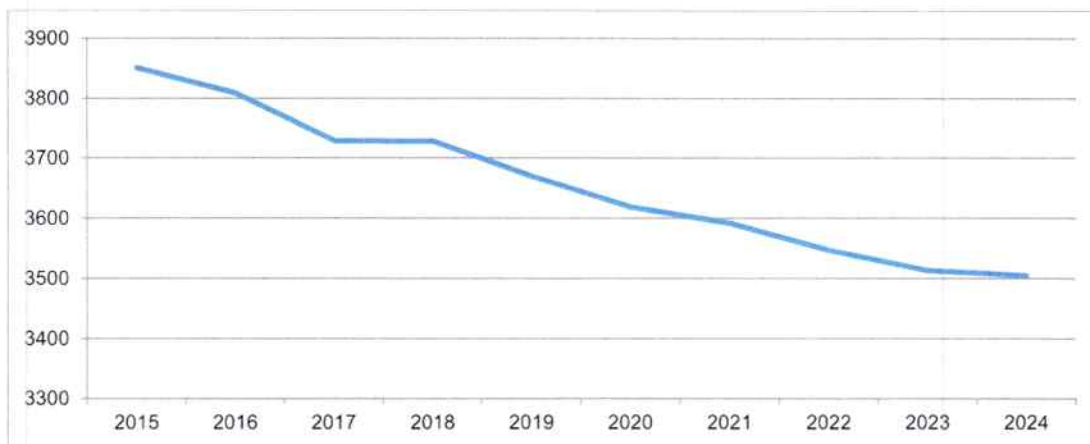
To rozwiązanie planistyczne, przez ponad dwie dekady, dawało możliwość dywersyfikacji rozwoju przestrzennego w kierunku innym niż wiodąca funkcja rolnicza.



Rys. 4. Liczba nowych mieszkań oddanych do użytkowania w gminie Dzierżążnia w latach 2014 – 2023

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

Według danych statystycznych liczba nowych mieszkań oddanych do użytkowania w gminie Dzierżążnia w ostatnich 10 latach (2014 – 2023) oscylowała między 1 a 13 (średnio 5) rocznie (Rys. 4). Stagnacja w aspekcie budownictwa mieszkaniowego wynika w dużej mierze z negatywnego trendu demograficznego gminy oraz znacznego oddalenia od dużych ośrodków miejskich.



Rys. 5. Trend demograficzny w gminie Dzierżążnia

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

Ogólny bilans liczby mieszkańców gminy Dzierżążnia jest ujemny – w 27 na 29 obrębów spisowych nastąpił odpływ ludności. Od 2015 do końca 2024 roku ubyło 346 osób (spadek o 9% w odniesieniu do 2015 roku). Największy spadek zanotowano w miejscowościach: Wierzbica Szlachecka (-28,8%), Pomianowo (-18,6%), Korytowo (-18,4%), Niwa (-17,1%) oraz Gumowo (-16,3%). Miejscowościami o ustabilizowanej liczbie mieszkańców są: Rakowo, Siekluki, Błomino-Jeże oraz Błomino-Gule. Dynamikę zmian populacji gminy Dzierżążnia w rozbiciu na poszczególne miejscowości prezentuje Tab. 2 i Rys. 3.

Tab. 2. Liczba mieszkańców w gminie Dzierżążnia w latach 2015-2024 w podziale na sołectwa

lp.	sołectwo	lata										Bilans [%]
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
1.	Błomino-Gule	30	30	30	30	29	30	29	29	30	29	-3,3
2.	Błomino Gumowskie	178	177	168	167	165	166	163	155	154	156	-12,4
3.	Błomino-Jeże	77	79	78	76	73	72	75	76	75	76	-1,3
4.	Chrościn	68	63	64	63	59	57	55	55	57	59	-13,2
5.	Cumino	101	95	91	90	94	91	90	89	90	88	-12,9
6.	Dzierżążnia	415	406	397	398	384	374	366	370	367	370	-10,8
7.	Gumowo	227	221	208	216	216	211	204	195	187	190	-16,3
8.	Kadłubowo	131	132	130	130	131	139	135	128	121	121	-7,6
9.	Korytowo	49	49	47	47	45	43	43	41	40	40	-18,4
10.	Kucice	234	236	226	219	215	210	213	215	219	222	-5,1
11.	Niwa	41	40	39	38	38	37	33	33	35	34	-17,1
12.	Nowa Dzierżążnia	167	166	166	158	155	153	149	146	146	148	-11,4
13.	Nowe Gumino	217	206	202	199	203	198	202	205	206	213	-1,8
14.	Nowe Kucice	329	325	321	318	311	303	305	293	285	288	-12,5



15.	Nowe Sarnowo	245	243	241	240	237	232	233	240	240	234	-4,5
16.	Pluskocin <sup>3</sup>	72	70	69	69	69	67	71	71	71	70	-2,8
17.	Podmarszczyn	147	146	145	150	154	155	150	145	141	140	-4,8
18.	Pomianowo	118	120	118	115	109	107	109	104	101	96	-18,6
19.	Przemkowo	42	40	40	41	40	41	38	39	39	39	-7,1
20.	Rakowo	34	34	34	35	35	35	39	38	37	36	5,9
21.	Sadkowo	105	101	104	104	101	102	101	101	101	102	-2,9
22.	Sarnowo-Góry	85	83	84	84	82	81	79	78	77	73	-14,1
23.	Siekluki	131	129	125	128	126	127	138	137	136	132	0,8
24.	Starczewo-Pobódze	36	36	36	36	35	34	33	33	32	32	-11,1
25.	Starczewo Wielkie	130	128	128	128	129	123	124	123	125	122	-6,2
26.	Stare Gumino	118	125	124	127	119	118	119	119	118	115	-2,5
27.	Wierzbica Pańska	117	117	115	119	117	112	112	109	110	107	-8,5
28.	Wierzbica Szlachecka	52	52	51	52	53	51	42	38	36	37	-28,8
29.	Wilamowice	155	160	148	151	146	150	142	142	138	136	-12,3
RAZEM		3851	3809	3729	3728	3670	3619	3592	3547	3514	3505	-9,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

Gmina Dzierżążnia posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć wodociągową, która obsługuje większość terenów wskazanych do zabudowy. Od 2020 roku długość wodociągu wzrosła o 0,8 km, co świadczy o niewielkim zapotrzebowaniu uzbrojenia terenów w tym zakresie (Tab. 3). W 2023 roku 94,6 % budynków mieszkalnych było podłączonych do sieci wodociągowej. Cały system opiera się na dwóch grupowych wodociągach, które są zaopatrywane przez dwie stacje uzdatniania wody: Kucice i Nowe Sarnowo. Łączna długość sieci rozdzielczej wynosi 138,60 km. W 2023 roku gmina Dzierżążnia wybudowała odcinek wodociągu w miejscowości Nowe Kucice. Jakość wody odpowiada właściwym normom sanitarnym.

Tab. 3. Długość sieci infrastruktury technicznej

	długość czynnej sieci [km]		
	wodociągowej	kanalizacyjnej	gazowej
2020	137,8	0	36,68
2021	137,8	0	36,68
2022	138,0	0	36,68
2023	138,6	0	36,68

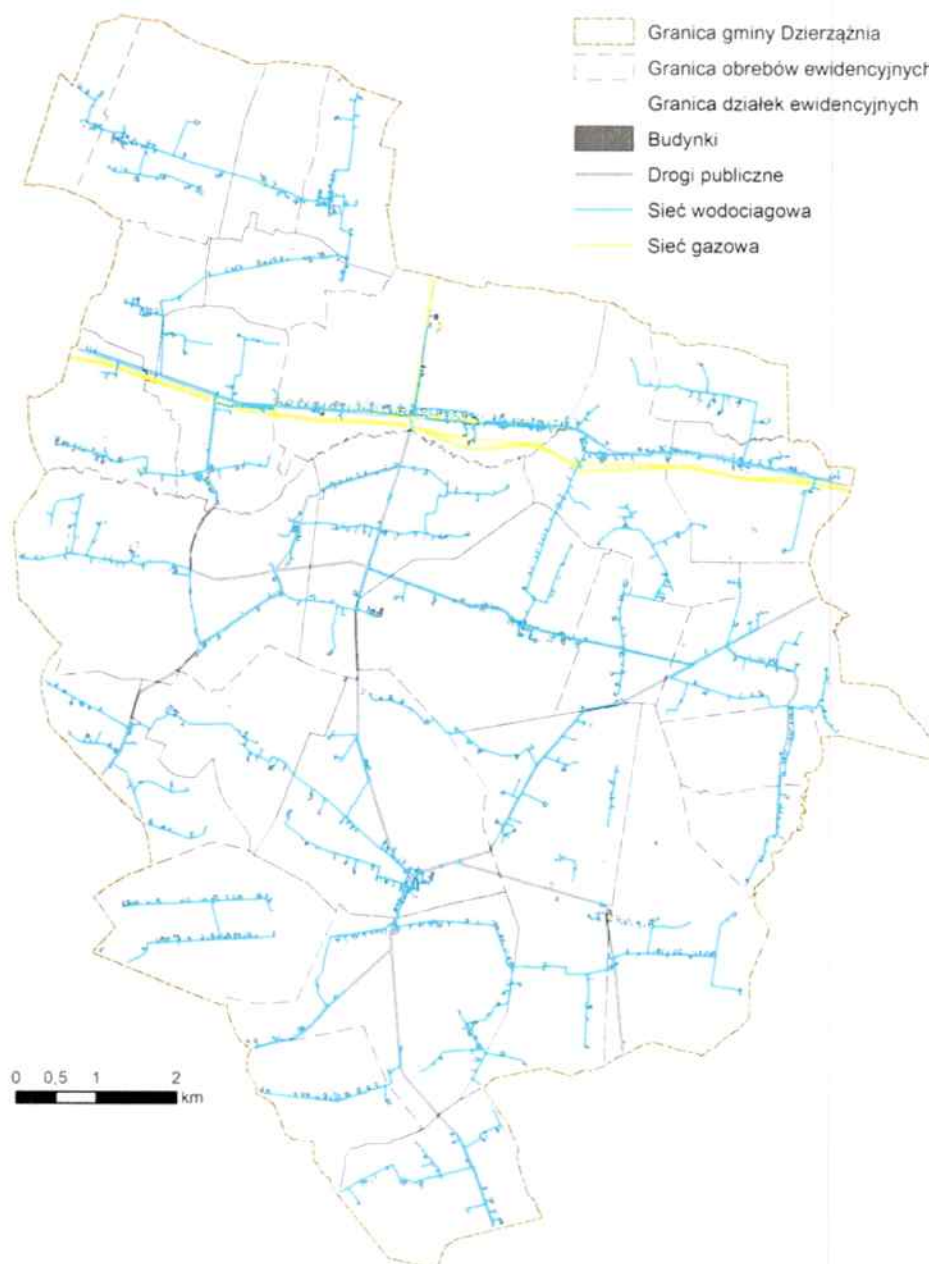
Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

W gminie Dzierżążnia brak jest sieci kanalizacyjnej. Gospodarka ściekowa odbywa się w oparciu o bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe (722 szt.) oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków (236 szt.).<sup>4</sup>

<sup>3</sup>W skład sołectwa Pluskocin wchodzi wieś Skołatowo.

<sup>4</sup> Na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS, stan na dzień 31.12.2023 r.

Przez teren gminy, na długości ok. 10 km, przebiega linia przesyłowa gazociągu wysokiego ciśnienia 2xDN 500 PN 6,3 MPa relacji Rembelszczyzna-Włocławek. W rejonie urządzenia zaporowo-upustowego nr 45 w zachodniej części miejscowości Dzierżążnia zlokalizowana jest stacja redukcyjno-pomiarowa I-ego stopnia, od której poprowadzona jest sieć rozdzielcza średniego ciśnienia zaopatrująca odbiorców na terenie Dzierżążni, od miejscowości Gumowo do skrzyżowania z drogą powiatową Kucice-Baboszewo. Według danych GUS od 2020 roku długość czynnej sieci pozostaje niezmienna na poziomie blisko 37 km. Odbiorcami gazu w 2023 roku było 89 gospodarstw domowych, co przekłada się na 273 osoby korzystające z sieci gazowej. Dla pozostałych mieszkańców głównym źródłem gazu jest propan-butan w butlach.



Rys. 6. Schemat uzbrojenia terenu gminy Dzierżążnia w infrastrukturę techniczną  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

W 2023 roku na terenie gminy powstało wiele inwestycji, które wzbogacają jakość przestrzeni, czyniąc ją bardziej przyjazną<sup>5</sup>. Gmina inwestowała we wszystkie sfery związane z jej działalnością, tj.:

- przebudowano drogę gminną 300340W w miejscowości Gumowo oraz przepust pod drogą gminną w miejscowości Błomino Jeże;
- wybudowano drogę gminną w miejscowości Podmarszczyn;
- zrealizowano termomodernizację obiektów użyteczności publicznej na terenie gminy Dzierżążnia;
- wybudowano kompleks sportowy przy szkole podstawowej im. Jana Pawła II w Dzierżążni
- wybudowano energooszczędne oświetlenie w sołectwie Pomianowo, Rakowo, Sarnowo-Góry, Dzierżążnia, Gumino;
- zmodernizowano i rozbudowano oświetlenie uliczne na terenie sołectw: Sadkowo, Wierzbica Szlachecka;
- wybudowano altankę w sołectwie Korytowo;
- wybudowano siłownię plenerową w miejscowości Nowe Sarnowo;
- wybudowano przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- zakupiono sprzęt komputerowy, w tym programy i licencje dla potrzeb Urzędu Gminy.

---

<sup>5</sup> Na podstawie Raportu o stanie gminy Dzierżążnia – 2023.



### III. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w gminie Dzierżążnia w latach 2020-2024

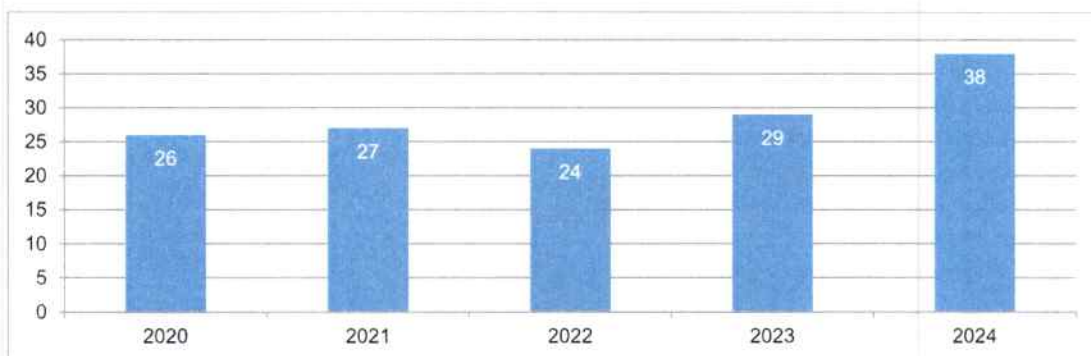
Podstawowym narzędziem realizowania polityki przestrzennej w gminie Dzierżążnia są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. decyzje wzist). Jest to uwarunkowane poprzez niewielkie pokrycie obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Upzp (art. 4 ust. 2) wyróżnia dwa rodzaje decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (tzw. decyzja ulicp) – dla inwestycji celu publicznego,
- decyzję o warunkach zabudowy (tzw. decyzja wz) – dla inwestycji innych niż celu publicznego.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, w przypadku braku miejscowego planu, jest podstawą formalną do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu wydane w latach 2020 – 2024 r. W tym czasie Wójt Gminy Dzierżążnia wydał 144 decyzji wz oraz 8 decyzji ulicp.

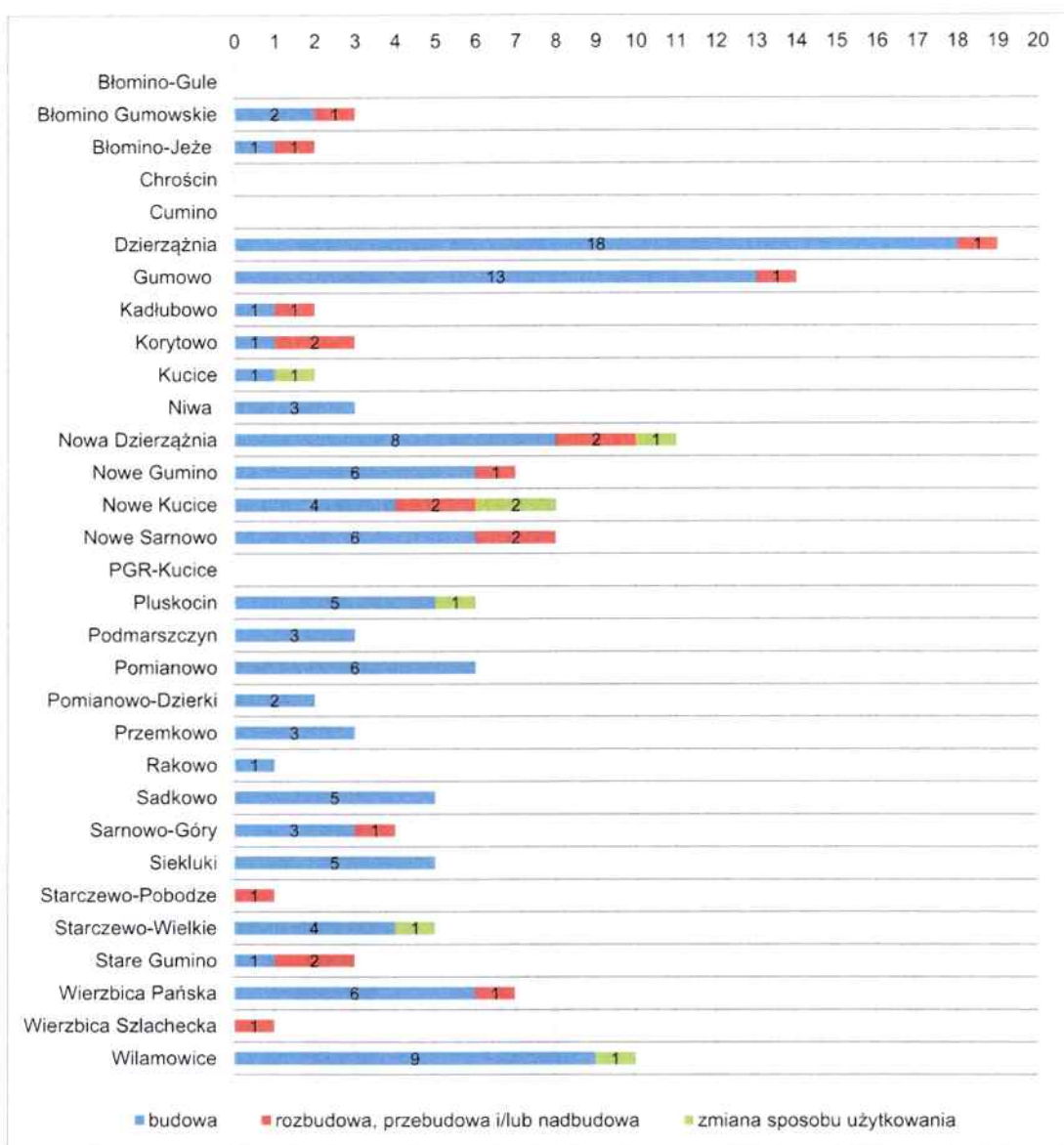


Rys. 7. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2020 – 2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano w 2024 roku – 38, najmniej natomiast w 2022 roku – 24, średnia z badanego okresu to 29 (Rys. 7). Ze względu na przedmiot decyzji można je podzielić na 3 zasadnicze grupy:

- decyzje o warunkach zabudowy na budowę nowego obiektu budowlanego;
- decyzje o warunkach zabudowy na zmianę sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego;
- decyzje o warunkach zabudowy na rozbudowę, przebudowę i/lub nadbudowę itp. istniejącego obiektu budowlanego.



Rys. 8. Decyzje o warunkach zabudowy w podziale na obręby ewidencyjne gminy wydane w latach 2020 – 2024

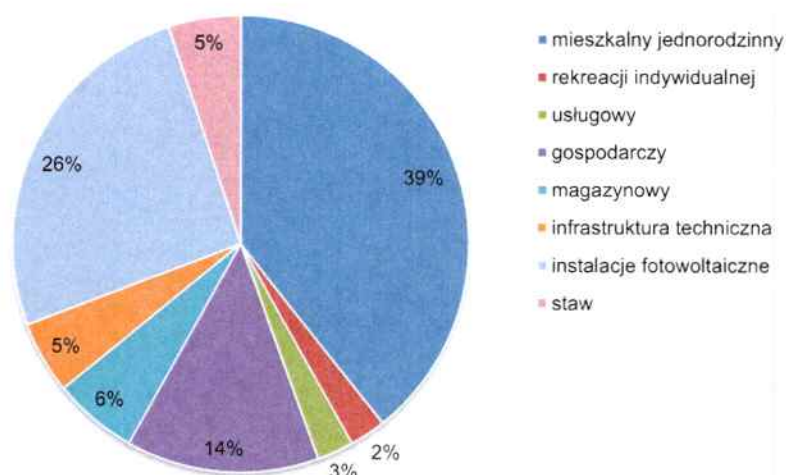
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

Decyzje o warunkach zabudowy na budowę nowego obiektu budowlanego stanowiły 81% wszystkich analizowanych dokumentów. Blisko 40% z nich dotyczyła budynków mieszkalnych. Pozostałe odnosiły się do:

- zabudowy związanej z produkcją rolniczą (budynków gospodarczych, budynków garażowych w zabudowie zagrodowej, stajni o obsadzie do 35 DJP, budynków magazynowych w zabudowie zagrodowej, w tym silosów);
- budowy obiektów infrastruktury technicznej współtowarzyszącej zabudowie – m.in. zbiorniki na gaz, płyty obornikowe oraz zbiorniki na płynne odchody zwierzęce);
- budowy obiektów usługowych (3%);
- budowy elektrowni fotowoltaicznych (26%);
- innych obiektów (budowa stawu – 5%; budowa obiektów rekreacji indywidualnej – 3%).



Druga pod względem liczebności grupa decyzji dotyczyła ustalenia warunków zabudowy na rozbudowę, przebudowę i/lub nadbudowę istniejącego obiektu budowlanego – 14%. Pozostałe 5% decyzji obejmowało zmianę sposobu użytkowania budynków.



Rys. 9. Struktura wydanych decyzji o warunkach zabudowy na budowę nowego obiektu budowlanego w rozbiciu na przedmiot decyzji

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

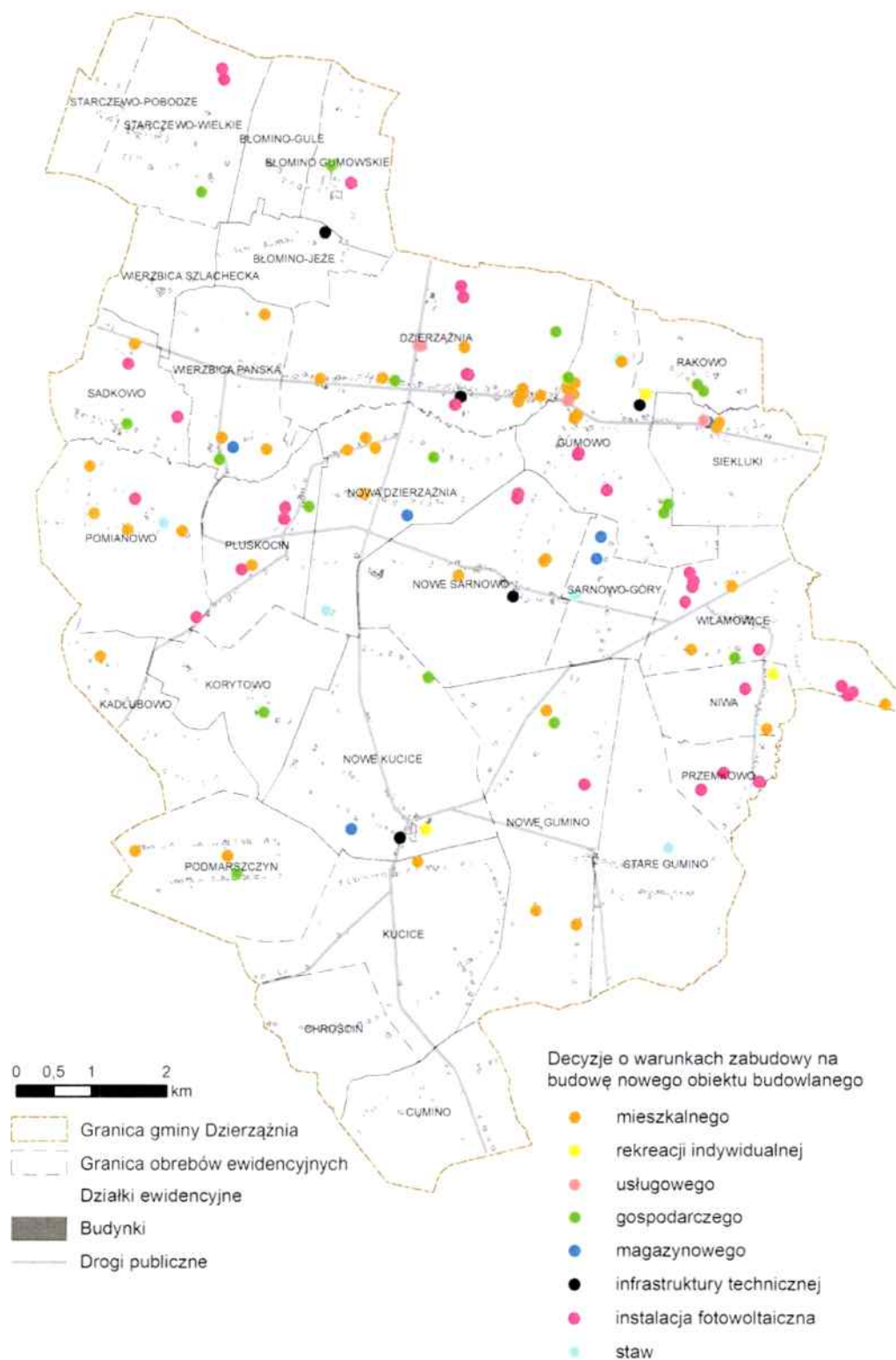
Decyzje o warunkach zabudowy w latach 2020 – 2024 były wydawane dla wszystkich wsi, z wyłączeniem miejscowości Błomio-Gule, Chrościn, Cumino oraz PGR-Kucice (Rys. 8). Najbardziej atrakcyjne dla inwestorów grunty znajdują się w miejscowościach położonych wzdłuż drogi krajowej nr 10 tj. Dzierżążnia i Gumowo, a także w Nowej Dzierżążni oraz Wilamowicach. Zauważalne jest utrwalenie struktury przestrzennej gminy, poprzez rozwój osadnictwa w dużych wsiach leżących przy ważniejszych drogach powiatowych oraz przy drodze krajowej.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego są dobrym źródłem informacji o inwestycjach mających za zadanie podniesienie jakości życia mieszkańców gminy Dzierżążnia. W latach 2020 – 2024 roku wydano łącznie 10 takich decyzji.

W oparciu o decyzje ulic rozpoczęto następujące zamierzenia inwestycyjne:

- budowę kompleksu sportowego przy Szkole Podstawowej im. Jana Pawła II w Dzierżążni (2022 r.);
- budowę świetlicy wiejskiej z garażem i zapleczem dla Ochotniczej Straży Pożarnej w Kucicach wraz z zagospodarowaniem terenu (Nowe Kucice – 2023 r.);
- budowę elektroenergetycznej sieci kablowej nN oraz słupowej stacji transformatorowej SN/nN 15/0,4kV (Gumowo – 2023 r.; Pomianowo – 2021 r.; Nowa Dzierżążnia, Nowe Kucice, Nowe Sarnowo, Korytowo – 2020 r.);
- budowę sieci wodociągowej (Gumowo – 2022 r.; Nowe Kucice – 2022 r.);
- remont elewacji kościoła i oświetlenia przykościelnego (Skołatowo, obręb 0017 Pluskocin – 2024 r.);

- rozbudowa i przebudowa budynku urzędu gminy (Dzierżążnia 2024 r.).

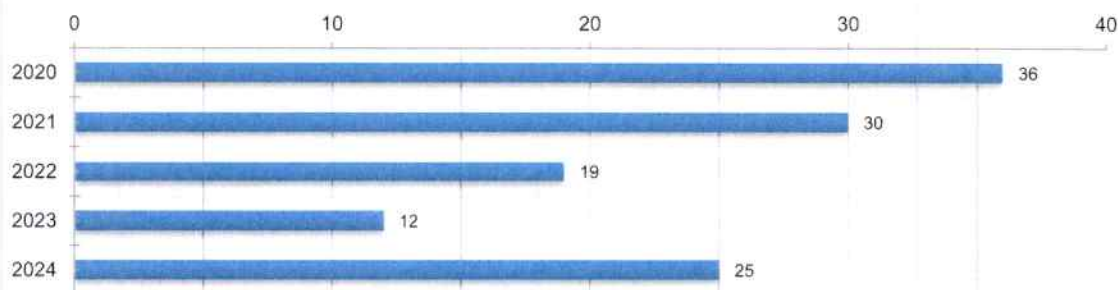


Rys. 10. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy na budowę nowego obiektu budowlanego w gminie Dzierżążnia w latach 2020-2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

#### IV. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Dzierżążnia w latach 2020– 2024

W celu weryfikacji rzeczywistej skali ruchu budowlanego przeprowadzono analizę pozwoleń na budowę wydanych w latach 2020– 2024. Jej wynik pozwoli określić przyrost liczby obiektów budowlanych oraz uwidoczni charakter zachodzących zmian w przestrzeni gminy. Dodatkową wartością tej analizy jest oszacowanie skali faktycznego „zużycia” terenów na cele budowlane.



Rys. 11. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Dzierżążnia w latach 2020-2024  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

W omawianym okresie dla obszaru gminy Dzierżążnia wydano łącznie 122 decyzje o pozwoleniu na budowę. Najwięcej decyzji wydano w 2020 roku (36 pozwoleń), najmniej zaś w 2023 roku (12 pozwoleń) – średnio 24 (Rys. 11). Pozwolenia na budowę wydane w gminie Dzierżążnia dotyczą w szczególności:

- budowy nowego obiektu budowlanego (57 pozwoleń);
- budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (42 pozwolenia);
- rozbudowy, nadbudowy i/lub przebudowy, remontu, zmiany sposobu użytkowania istniejącego już obiektu budowlanego (18 pozwoleń);
- rozbiórki obiektu budowlanego (4 pozwolenia);
- przyjęcia projektu zamiennego dla wydanej już decyzji (1 pozwolenie).

Analiza wydanych pozwoleń na budowę ma zobrazować skalę ruchu inwestycyjnego wyrażonego poprzez posadowienie nowych lub rozbudowę istniejących obiektów budowlanych. W związku z tym z analizy jakościowej wyłączono 47 decyzji, które odnosiły się do przyjęcia projektu zamiennego dla wydanej już decyzji, rozbiórki obiektów budowlanych, budowy obiektów i/lub urządzeń infrastruktury technicznej tj. podziemnej i wewnętrznej instalacji gazowej, instalacji zbiornikowej gazu płynnego, przydomowej oczyszczalni ścieków, sieci elektroenergetycznej oraz instalacji fotowoltaicznej. Przez co w dalszej części opracowania omawianych jest 75 pozwoleń na budowę mających rzeczywisty wpływ na stan zagospodarowania gminy.



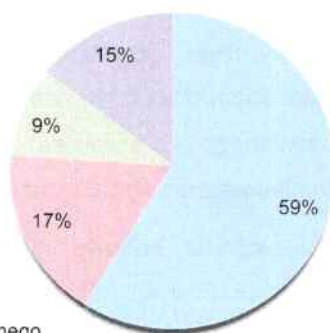
Tab. 4. Przedmiot wydanych pozwoleń na budowę w okresie 2020 – 2024

Lp.		przedmiot decyzji	2020	2021	2022	2023	2024	RAZEM:
1.	budowa	budynku mieszkalnego jednorodzinnego	8	9	7	9	11	44
2.		obiekту budowlanego innego niż budynek mieszkalny jednorodzinny	2	4	1	3	3	13
3.	rozbudowa, nadbudowa i/lub przebudowa *	budynku mieszkalnego jednorodzinnego	1	3	2	1	0	7
4.		obiekту budowlanego innego niż budynek mieszkalny jednorodzinny	3	0	0	1	7	11
RAZEM:			14	16	10	14	21	75

\* rozbudowa, nadbudowa i/lub przebudowa, remont, zmiana sposobu użytkowania istniejącego już obiektu budowlanego  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

Wśród wszystkich analizowanych pozwoleń na budowę 76% dotyczy posadowienia nowego obiektu budowlanego (Rys. 12), z czego blisko 80% to decyzje zezwalające na budowę budynków mieszkalnych. Mały przyrost zabudowy mieszkaniowej jest powiązany z negatywnym trendem demograficznym oraz typowo rolniczym charakterem jednostki osadniczej.

W okresie od 2020 do 2024 roku wydano zaledwie 18 pozwoleń na rozbudowę, nadbudowę i/lub przebudowę, remont, lub zmianę sposobu użytkowania istniejącego już obiektu budowlanego.

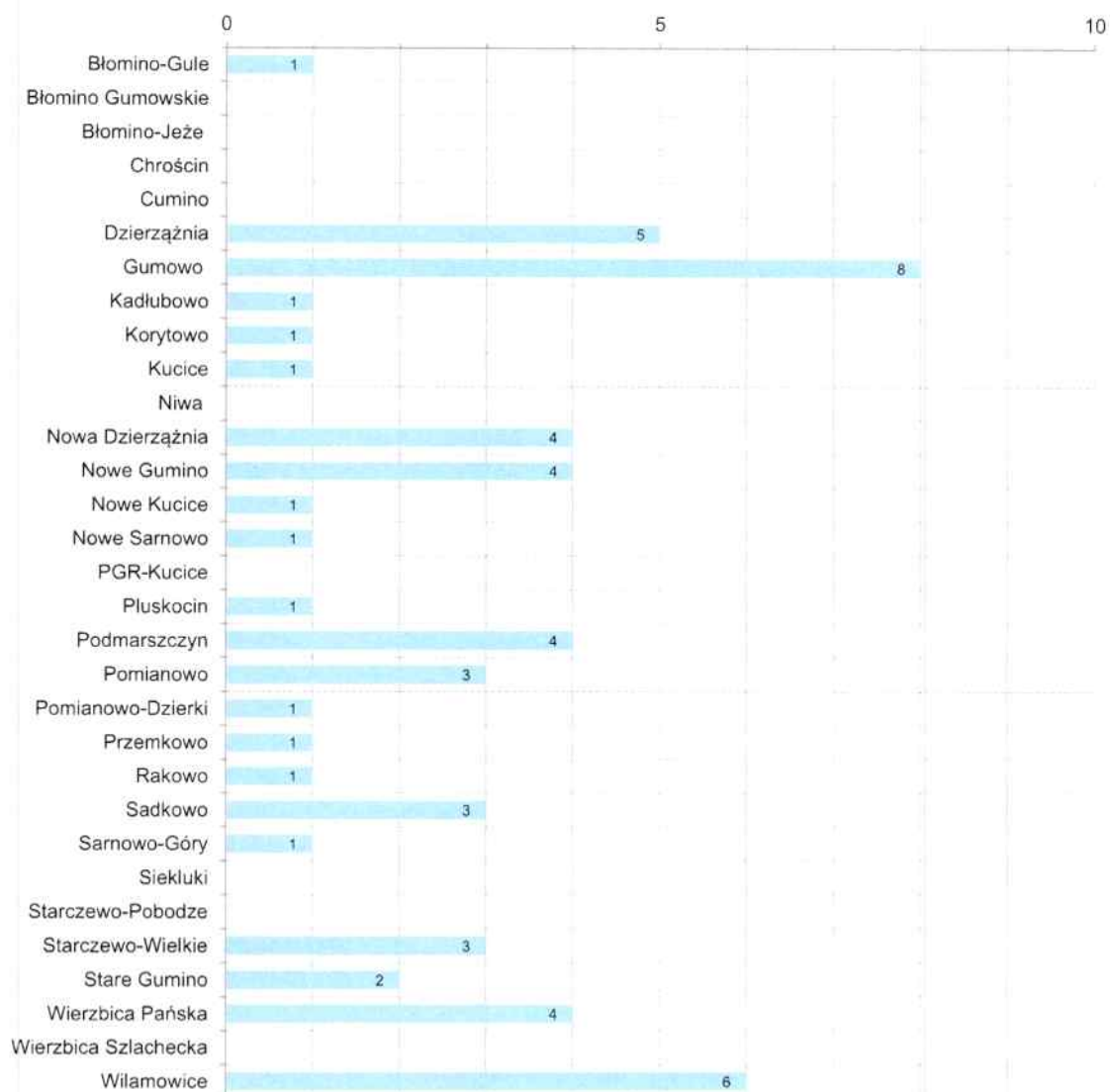


Rys. 12. Struktura inwestycji budowlanych w gminie Dzierżążnia na podstawie analizy wydanych pozwoleń na budowę w latach 2019 – 2024  
 \* rozbudowa, nadbudowa i/lub przebudowa, remont, zmiana sposobu użytkowania istniejącego już obiektu budowlanego  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

Oczywistym jest, że ruch budowlany w całej gminie Dzierżążnia nie zachodzi z jednakową intensywnością. Rozkład przestrzenny pozwoleń na budowę nowych obiektów budowlanych wskazuje na brak zainteresowania terenami położonymi w obrębach ewidencyjnych Błomino Gumowskie, Błomino-Jeże, Chrościn, Cumino, Niwa, PGR-Kucice, Siekluki, Starczewo-Pobodze, Wierzbiica Szlachecka (brak ruchu budowlanego w przeciągu ostatnich 5 lat). Najbardziej atrakcyjne

inwestycyjnie są grunty w Gumowie, Wilamowicach i Dzierżążni. Umiarkowanym, na tle gminy, zainteresowaniem inwestorów cieszą się obręby: Nowa Dzierżążnia, Nowe Gumino, Podmarszczyn oraz Wierzbica Pańska, gdzie w latach 2020 – 2024 powstały po 4 nowe obiekty – por. Rys. 13 i Rys. 14.

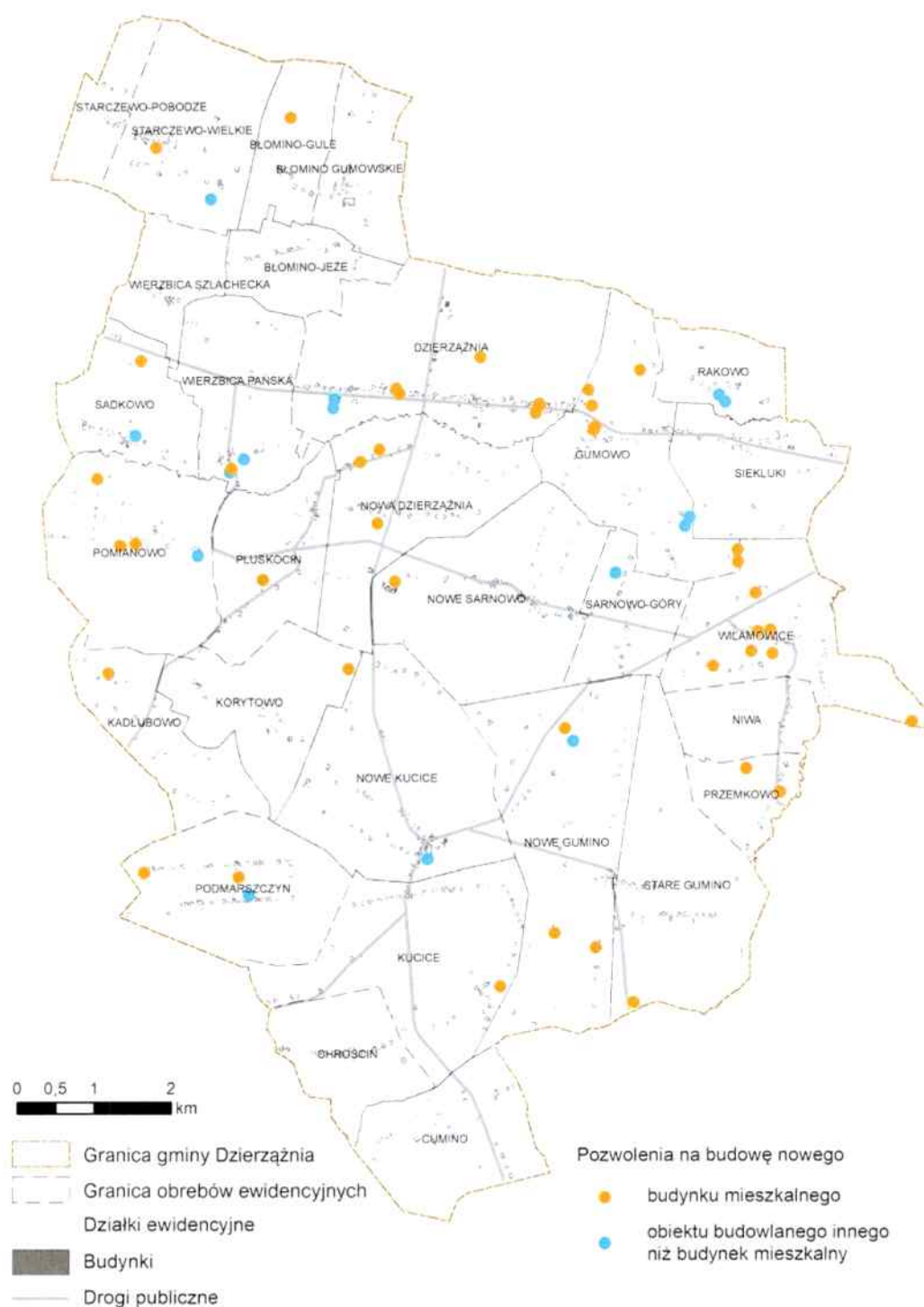
Szacowanie faktycznego wykorzystania nowych terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, która stanowi główny cel uzyskiwanych pozwoleń, wykonano przy założeniu, że „statystyczny” dom mieszkalny posadowiony jest na działce budowlanej o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>. W rezultacie potencjalny przyrost terenów nowej zabudowy mieszkaniowej w gminie w latach 2020 – 2024 wyniósł około 4,4 ha.



Rys. 13. Pozwolenia na budowę nowego obiektu budowlanego w podziale na obręby ewidencyjne gminy w latach 2020 – 2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.





Rys. 14. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Dzierżążnia w latach 2020 – 2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

## V. Analiza złożonych wniosków do planu ogólnego Gminy Dzierżążnia

W gminie Dzierżążnia, tak jak i w całym kraju, istnieje rozbieżność pomiędzy popytem i popytem na tereny budowlane. Wysokie rynkowe ceny działek budowlanych w stosunku do gruntów rolniczych, przy jednoczesnym braku konsekwencji podatkowych posiadania takich terenów sprawiają, że istnieje ogromna presja ze strony właścicieli gruntów na zmianę przeznaczenia nowych obszarów na cele zabudowy, głównie mieszkaniowej. Ten stan rzeczy obrazują wnioski składane przez inwestorów, o zmianę przeznaczenia terenów w dokumentach planistycznych.

W związku z faktem, że gmina Dzierżążnia prowadzi politykę opartą na decyzjach o warunkach zabudowy oraz z wejściem w życie nowych rozwiązań prawnych w planowaniu przestrzennym tj. m.in. wygaszaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w niniejszej analizie ujęto wyłącznie wnioski złożone do planu ogólnego. Wnioski te były odpowiedzią na obwieszczenie wójta nr PP.6720.1.2025o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Dzierżążnia i składane były w okresie od 28 stycznia do 28 lutego 2025 roku. W tym czasie do Urzędu Gminy Dzierżążnia wpłynęło 112 wniosków<sup>6</sup>, z czego w niniejszej analizie pominięto 3 wnioski – 2 z nich to wnioski instytucji oraz 1 wniosek bez określonej funkcji terenu. Ponadto zewidencjonowano 2 pisma, w którym wnioskowane przeznaczenie terenu tyczyło się działek położonych w różnych obrębach ewidencyjnych oraz 1 pismo, gdzie działki ujęte we wniosku były przypisane do różnych stref planistycznych, w związku z czym potraktowano je rozdzielnie. Finalnie analiza obejmowała 113 wniosków.

Tab. 5. Zestawienie wniosków z poszczególnych miejscowości gminy Dzierżążnia

nazwa sołectwa	liczba wniosków
Błomino Gumowskie	4
Cumino	1
Dzierżążnia	28
Gumowo	13
Kadłubowo	1
Korytowo	3
Kucice	4
Nowa Dzierżążnia	5
Nowe Gumino	2
Nowe Kucice	4
Nowe Sarnowo	10
PGR-Kucice	1
Podmarszczyn	3
Pomianowo	1
Pomianowo-Dzierki	1
Przemkowo	2
Rakowo	4
Sarnowo-Góry	1
Siekluki	6
Starczewo-Pobodze	1
Starczewo-Wielkie	1
Wierzbica Pańska	3
Wierzbica Szlachecka	2
Wilamowice	10
cała gmina	2

<sup>6</sup> Stan na dzień przekazania Analizy [...] wójtowi gminy Dzierżążnia, zgodnie z umową. Łącznie wszystkich wniosków do planu ogólnego wpłynęło 138 wniosków. Wszystkie one będą wnikliwie analizowane w procedurze opracowania planu ogólnego.

RAZEM: 113

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

Rozpatrując wnioski kompleksowo pod względem położenia najczęściej, bo 25% z nich, zostało złożonych w odniesieniu do miejscowości Dzierżążnia. Poza tym 2 wnioski miały charakter ogólny i ich treść dotyczyła się całej gminy. W pozostałych miejscowościach poza Gumowem, Nowym Sarnowem i Wilamowicami liczba wniosków oscylowała między 1 a 6 (por. Tab. 5). Dla 7 obrębów ewidencyjnych nie złożono ani jednego wniosku do planu ogólnego.

Tab. 6. Zestawienie wniosków w podziale na przedmiot wniosku

Przedmiot wniosku		Liczba wniosków
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	65
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	2
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	12
Strefa produkcji rolniczej	SR	2
Strefa gospodarcza	SP	2
Strefa usługowa	SU	2
Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	1
Strefa zieleni i rekreacji	SN	1
OZE		1
Wnioski o przypisanie działki do więcej niż jednej strefy planistycznej		25
	RAZEM:	113

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że 58% wszystkich wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w planie ogólnym dotyczyło objęcia wskazanych działek ewidencyjnych strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Drugą znaczącą grupą wniosków są te, w których zawarte były postulaty o przypisanie działek do więcej niż jednej strefy planistycznej, poprzez połączenie:

- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ze strefą usługową (SJ, SU) – 3 wnioski;
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ze strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SJ, SW);
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ze strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SW, SZ);
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ze strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oraz strefą usługową (SW, SZ, SU);
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ze strefą usługową oraz strefą gospodarczą (SJ, SU, SP) – 2 wnioski;
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ze strefą usługową oraz strefą górnictwa (SJ, SU, SG);
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ze strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SJ, SZ) – 5 wniosków;
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ze strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oraz strefą produkcji rolniczej (SJ, SZ, SR);



- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ze strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, strefą usługową, strefą handlu wielkopowierzchniowego, strefą gospodarczą, strefą infrastrukturalną oraz strefą zieleni i rekreacji (SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN) – 9 wniosków;
- strefy usługowej ze strefą handlu wielkopowierzchniowego oraz strefą gospodarczą (SU, SH, SP).

Pozostałe wnioski rozdzielone są pomiędzy strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) – 11%, strefę produkcji rolniczej (SR) – 2%, strefę usługową – 2%, strefę gospodarczą – 2%, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) – 2%, strefę handlu wielkopowierzchniowego (SH) – 1%, strefę zieleni i rekreacji (SN) – 1%, dopuszczenie realizacji inwestycji z zakresu OZE – 1% (Tab. 6 i Rys. 15).

Wnioski dotyczące kilku stref jednocześnie nie zawsze mogą być uwzględnione w postulowanym zakresie, ponieważ plan ogólny zakłada podział na strefy planistyczne w sposób rozłączny. Istnieje możliwość ustalenia dodatkowego profilu funkcjonalnego dla danej strefy planistycznej, ale tylko i wyłącznie w zakresie jaki ustala *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Tab. 7).

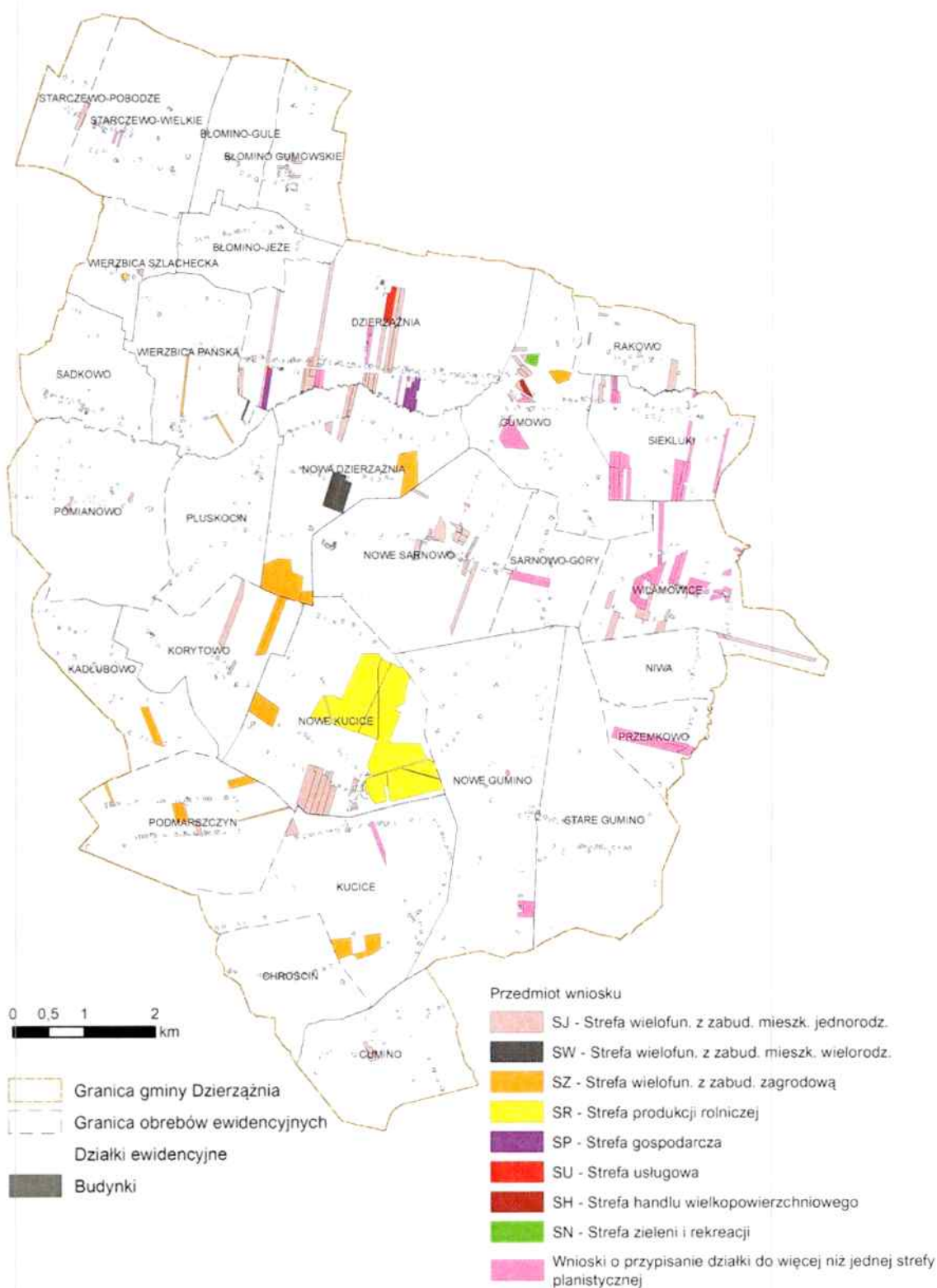
Tab. 7. Charakterystyka stref planistycznych, których dotyczą wnioski do POG Dzierżążnia

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1.	SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2.	SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód
3.	SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4.	SR	Strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren

			infrastruktury technicznej	wód
5.	SU	Strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6.	SP	Strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7.	SH	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8.	SI	Strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9.	SN	Strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu
10.	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	Teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758).





Rys. 15. Rozkład przestrzenny wniosków do planu ogólnego gminy Dzierżążnia

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

Punktem wyjścia dla prowadzenia polityki przestrzennej w gminie było dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W nowych realiach planistycznych to plan ogólny gminy przejmuje tę rolę. Z technicznego punktu widzenia ustalenia planu ogólnego nie będą odzwierciedleniem ustaleń obecnie obowiązującego studium, a w sytuacji małego pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi, będzie możliwość dokonania korekty polityki przestrzennej na większą skalę. Potencjalnie jest szansa na wprowadzenie nowych rozwiązań urbanistycznych zaproponowanych we wnioskach do planu ogólnego przez mieszkańców i inwestorów, które do tej pory nie były możliwe. Dotyczy to przede wszystkim zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oraz OZE, gdyż te rodzaje działalności wyłączone zostały z bilansowania.

Zakres merytoryczny niniejszego dokumentu nie ma na celu rozpatrywania wniosków pod kątem ich uwzględnienia lub odrzucenia w procesie planowania przestrzennego, jednak ich rozmieszczenie wskazuje, że część z nich stoi w kolizji z wysoko cenionymi wartościami, które wymienione zostały w art. 1 ust. 2 upzp.

Największy odsetek wniosków, jakie wpłynęły w odpowiedzi na przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dzierżążnia dotyczył oczywiście zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej i w zabudowie zagrodowej – łącznie 66%). Według nowych przepisów, które weszły w życie we wrześniu 2023 roku, uwzględnienie ich zależy od wyniku analiz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych. Biorąc jednak pod uwagę fakt, że gmina już teraz dysponuje dużą nadpodażą terenów wskazaną w studium względem istniejącego zapotrzebowania, to większość wniosków potencjalnie, może zostać odrzucona w toku procedury przygotowania POG. Bardzo małe pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi stwarza konieczność wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy, to z kolei daje możliwość uwzględnienia części wniosków, które pokrywają się lub położone będą w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Niemniej każdy wniosek zostanie przeanalizowany indywidualnie co do możliwości jego uwzględnienia w procedurze opracowania planu ogólnego.

[illegible]

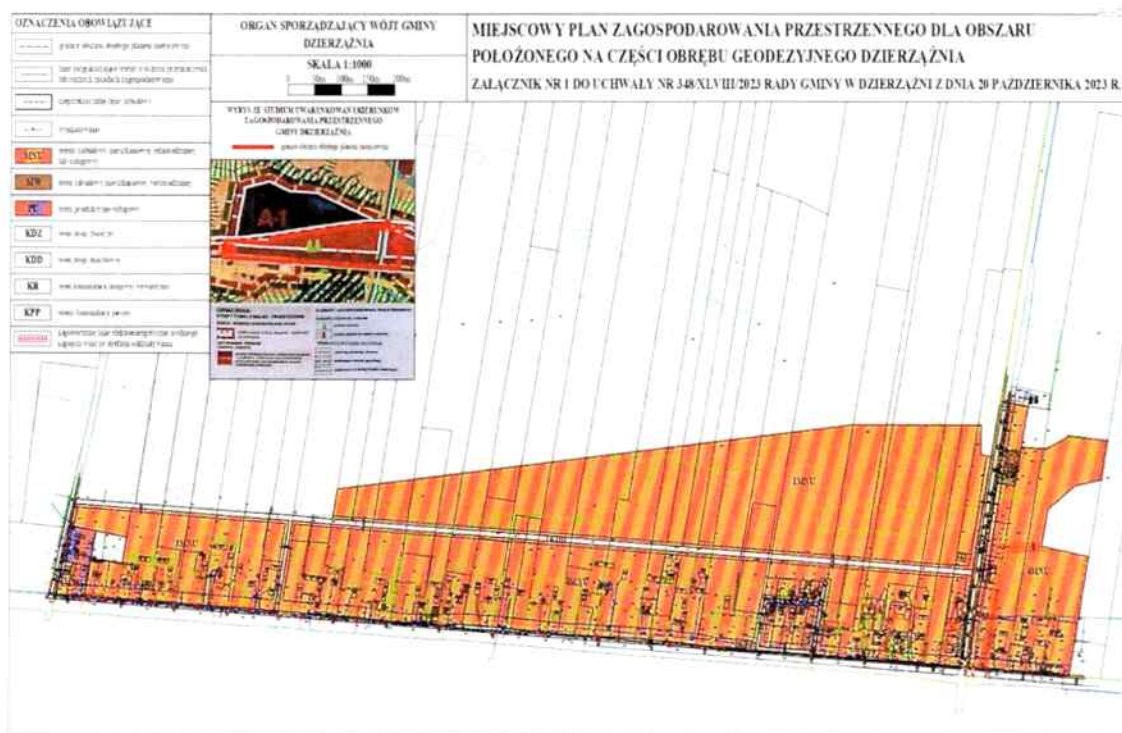
Źródło: uchwała nr 347/XLVIII/2023 Rady Gminy w Dzierżąni z dnia 20 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na części obrębu geodezyjnego Starczewo-Pobodze.



Mimo, że dla gminy Dzierżążnia ten system działań planistycznych jest wystarczający, to z punktu widzenia strategicznego ma on wiele wad, m. in. ze względu na brak przewidywalności i transparentności gospodarowania przestrzenią. Warto zwrócić również uwagę, że decyzje wz. mają zastosowanie w ograniczonym zakresie tj. realizacja inwestycji jest możliwa w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy, na terenach posiadających dostęp do drogi publicznej i istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej oraz na terenach niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

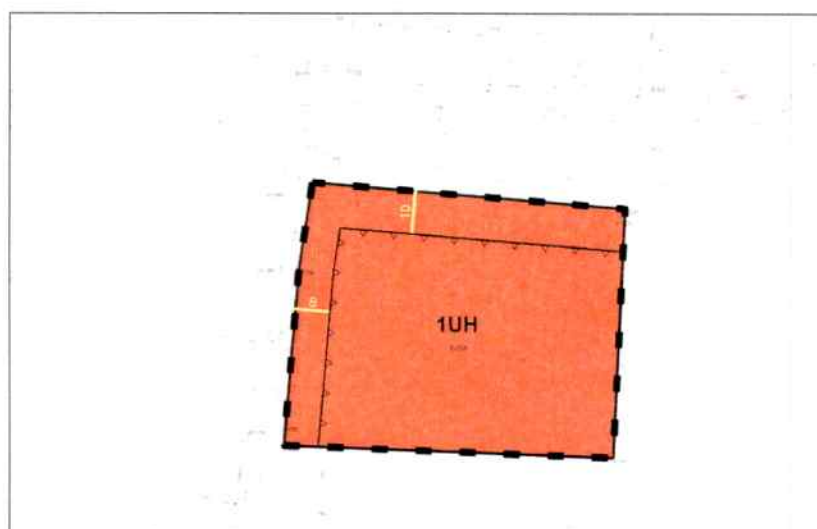
W gminie Dzierżążnia obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- uchwała nr 347/XLVIII/2023 Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 20 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na części obrębu geodezyjnego Starczewo-Pobodze;
- uchwała nr 348/XLVIII/2023 Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 20 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na części obrębu geodezyjnego Dzierżążnia;
- uchwała nr 42/VIII/2025 Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 16 stycznia 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżążnia.



Rys. 17. Załącznik nr 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na części obrębu geodezyjnego Dzierżążnia

Źródło: uchwała nr 348/XLVIII/2023 Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 20 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na części obrębu geodezyjnego Dzierżążnia.



Wektorowa mapa zasadnicza w układzie 2000 strefa 7. Licencja: GG.6621.8.15.2024\_P z dnia 4 kwietnia 2024 r.

**Ustalenia planu:**

— granica obszaru objętego planem

— linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

— nieprzekraczalna linia zabudowy

UH – teren usług handlu

— linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr 41/VIII/2025  
Rady Gminy w Dzierżążni  
z dnia 16 stycznia 2025 roku

Rys. 18. Fragment załącznika nr 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżążnia

Źródło: uchwała nr 42/VIII/2025 Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 16 stycznia 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżążnia.

Obowiązujące na obszarze gminy Dzierżążnia miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są zgodne z przyjętą polityką przestrzenną w studium, jednak nie odgrywają one większego znaczenia w zarządzaniu przestrzenią, gdyż ogółem obejmują obszar zaledwie 108,19 ha.

Tab. 8. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr uchwały i nazwa planu	Przeznaczenie terenów	Skała załącznika graficznego	Ustawa uchwalająca
1.	Uchwała nr 347/XLVIII/2023 Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 20 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na części obrębu geodezyjnego Starczewo-Pobodze	KDD – tereny dróg dojazdowych; RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy; RZM – teren zabudowy zagrodowej; WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych	1:1000 (Rys. 16)	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
2.	Uchwała nr 348/XLVIII/2023 Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 20 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na części obrębu geodezyjnego Dzierżążnia	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej; MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; PU – teren produkcyjno-usługowy; KDZ – teren drogi zbiorczej; KDD – teren drogi dojazdowej; KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; KPP – tereny komunikacji pieszej	1:1000 (Rys. 17)	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



3.	Uchwała nr <b>42/VIII/2025</b> Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 16 stycznia 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 69/6 we wsi Dzierżążnia	UH – teren usług handlu	1:1000	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	--------	------------------------------------------------------------------------------

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Dzierżążnia.

### Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W Tab. 8 wyszczególniono plany miejscowe poddane analizie. W tym miejscu wskazać należy, że dokumenty są „nowe” więc ich treść z założenia będzie aktualna. Punktem odniesienia w niniejszej analizie jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym w dniu 14 lutego 2025 r. Celem niniejszej analizy jest sprawdzenie obowiązujących planów miejscowych pod kątem wymagań, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2 upzp. Każdy z planów został drobiazgowo oceniony w kontekście zgodności stosownych zapisów, przy uwzględnieniu następujących kryteriów: zgodny, niezgodny, częściowo zgodny.

Wyniki analizy opisano w dwóch tabelach. Tab. 8 jest zestawieniem podstawowych informacji o obowiązujących planach miejscowych. Prezentuje ona funkcje terenu, skalę opracowania oraz określa ustawę, na podstawie której zostały sporządzone. W Tab. 9 zestawiono wyniki szczegółowej analizy zgodności uchwały z przepisami prawa. Część z nich opatrzone komentarzami. Nie analizowano obowiązujących planów w zakresie prawidłowości podjętych decyzji przestrzennych, które należą do kompetencji Wójta i Rady Gminy. Dla zachowania lepszej czytelności tabel analizowanym planom przypisano liczbę porządkową, która jednoznacznie identyfikuje omawiany dokument w Tab. 8 i Tab. 9.

Tab. 9. Ocena zgodności mpzp z art. 15 ust. 1 i 2 upzp

Lp.	art. 15 ust. 1 uchwała	art. 15 ust. 1 zał. graficzny	art. 15 ust. 1 uzasadnienie	art. 15 ust. 2 pkt. 1	art. 15 ust. 2 pkt. 2	art. 15 ust. 2 pkt. 3	art. 15 ust. 2 pkt. 3a	art. 15 ust. 2 pkt. 4
1	+	+	+	+	+	+ <sup>7</sup>	+ <sup>5</sup>	+ <sup>5</sup>
2	+	+	+	+	+	+	+ <sup>5</sup>	+
3.	+	+	-	+	+	+ <sup>8</sup>	+	+ <sup>6</sup>

Lp.	art. 15 ust. 2 pkt. 5	art. 15 ust. 2 pkt. 6	art. 15 ust. 2 pkt. 7	art. 15 ust. 2 pkt. 8	art. 15 ust. 2 pkt. 9	art. 15 ust. 2 pkt. 10	art. 15 ust. 2 pkt. 11	art. 15 ust. 2 pkt. 12
1.	+ <sup>5</sup>	+	+ <sup>5</sup>	+ <sup>5</sup>	+ <sup>5</sup>	+	+ <sup>5</sup>	+
2	+ <sup>5</sup>	+	+ <sup>5</sup>	+ <sup>5</sup>	+ <sup>5</sup>	+	+ <sup>5</sup>	+
3.	+ <sup>6</sup>	+	+ <sup>6</sup>	+	+ <sup>6</sup>	+	+ <sup>6</sup>	+

Legenda:

- + plan miejscowy zgodny z upzp w zakresie określonego zapisu prawa
- plan miejscowy niezgodny z upzp w zakresie określonego zapisu prawa

Źródło: Opracowanie własne.

Powyższa analiza wykazała, że oba obowiązujące plany miejscowe są aktualne i w pełni zgodne aktualnie obowiązującymi przepisami. Zawarte w nich ustalenia w żaden sposób nie

<sup>7</sup> W planie zawarto przedmiotowe zagadnienie lecz nie wskazano dla niego ustaleń (poprzez zapis: „nie ustala się”).

<sup>8</sup> Brak przedmiotu regulacji na obszarze objętym planem miejscowym.



wymuszają potrzeby ich zmiany. Ponadto plany te przeszły pozytywnie kontrolę w trybie nadzoru wojewody i nie zostały dla nich wydane rozstrzygnięcia nadzorcze.

Gmina Dzierżążnia do dnia zakończenia prac nad Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie uchwaliła planu ogólnego.

## **VII. Analiza i ocena stopnia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia zostało przyjęte uchwałą nr 73/XI/99 Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 10 grudnia 1999 r. Dokument ten opracowano w oparciu o przepisy ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Nigdy nie był on aktualizowany całościowo. Stąd nie uwzględnia on kluczowych uwarunkowań o charakterze ponadlokalnym wynikających z dokumentów o charakterze krajowym i regionalnym. Do najważniejszych należą:

- Strategia na rzecz odpowiedzialnego rozwoju, a wcześniej Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030,
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa Mazowieckiego z 2018 r.

W 2016 r. wojewoda zarządzeniem zastępczym zmienił studium wprowadzając obszary udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uchwalona w 2017 r. wykazywała nieaktualność studium, jednak prace nad nowym dokumentem nie zostały podjęte.

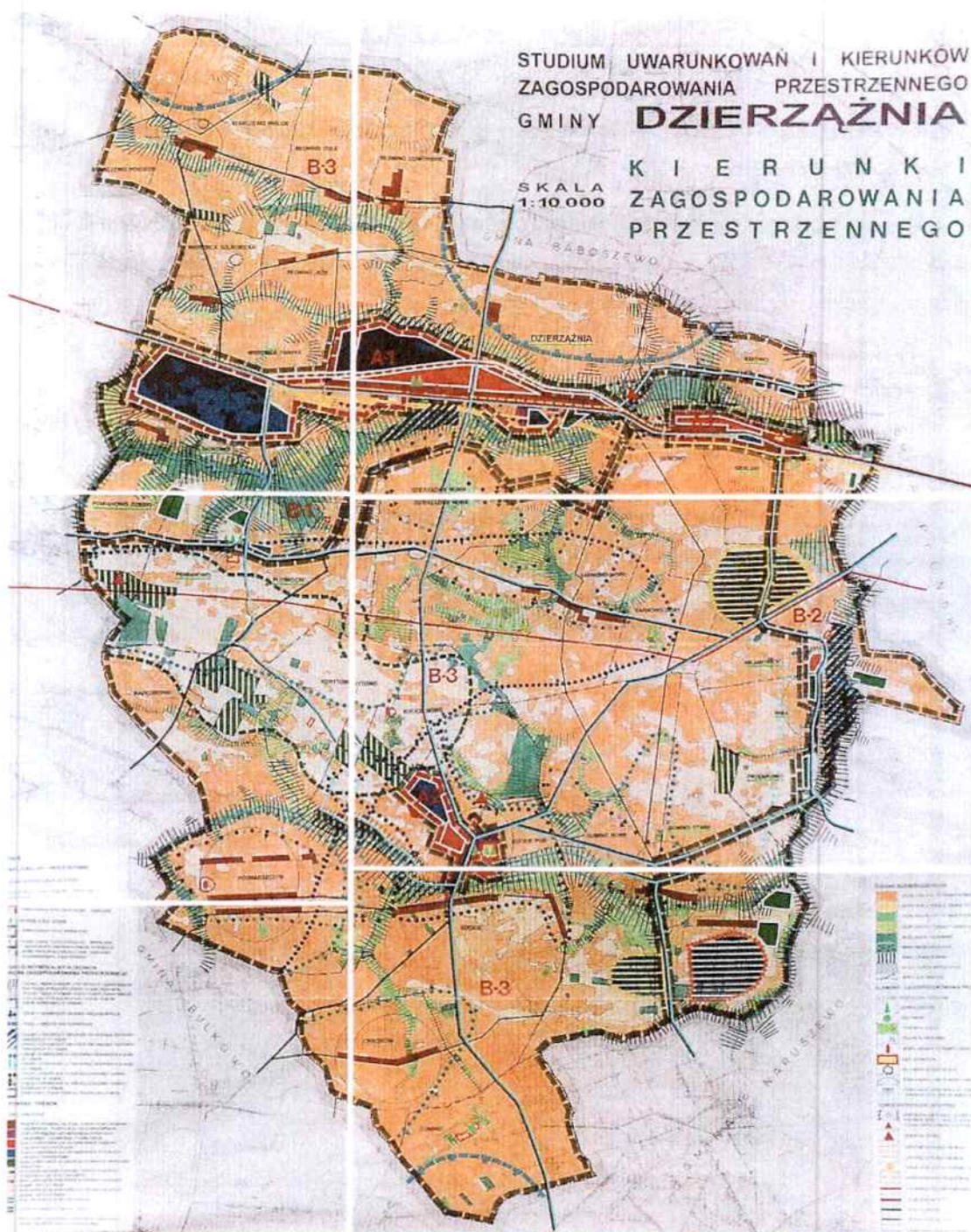
Gmina realizując konsekwentną politykę nieuchwalania planów miejscowych nie stanęła przed potrzebą aktualizowania dokumentu, choćby ze względu na stanowiska organów opiniujących i uzgadniających plany.

Stwierdza się, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest nieaktualne lub zawiera anachroniczne ustalenia w zakresie:

- kierunków i polityki przestrzennej;
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego;
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym;
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej;
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- obszarów zdegradowanych;



- obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z OZE o mocy przekraczającej 500 kw, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.



Rys. 19. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia z 1999 r.

Źródło: uchwała nr 73/XI/99 Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 10 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia.



Jak wspomniano we wcześniejszych rozdziałach studium nie odgrywało kluczowej roli w gospodarowaniu przestrzeni w gminie. Nie wiązało decyzji o warunkach zabudowy, które wydawane były jako „załączniki” do pozwolenia na budowę. Jednocześnie podkreślić należy, że brak aktualizacji dokumentu pośrednio spowodował, że struktura osadnicza w gminie ma charakter zwarty, a przestrzeń nigdy nie była przedmiotem swoistej „gry spekulacyjnej”.

### **VIII. Analiza i ocena stopnia aktualności planu ogólnego gminy Dzierżążnia**

Trwają prace nad opracowaniem planu ogólnego Gminy Dzierżążnia. Zainicjowano je uchwałą nr 42/VIII/2025 Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 16 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Dzierżążnia.

Brak jest możliwości przeprowadzenia oceny dokumentu, który jeszcze nie istnieje.

## **IX. Wnioski i rekomendacje dotyczące komponentu przestrzennego do zawarcia w strategii rozwoju gminy**

Gmina Dzierżążnia nie posiada aktualnej strategii rozwoju. Horyzont czasowy dokumentu przyjętego uchwałą Nr 228/XXXII/2014 Rady Gminy w Dzierżążni z dnia 28 października 2014 roku obejmował lata 2014-2020.

Zgodnie ze znowelizowanymi przepisami o planowaniu przestrzennym jednym z kluczowych dokumentów przy opracowaniu planu ogólnego staje się strategia rozwoju, której zapisy mają być uwzględniane w tym planie. Do końca 2025 r. opracowanie planu ogólnego może odbyć się z pominięciem strategii, jednak jego opracowanie bądź zmiany, już po 1 stycznia 2026 r. mogą rodzić problemy. Stąd też Gmina Dzierżążnia przygotowując strategię rozwoju lub jej nowelizację musi uwzględnić w niej tzw. „komponent przestrzenny” określany w przepisach mianem modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wchodzi on w skład stosunkowo nowego, obowiązującego od 2020 r., zakresu strategii rozwoju.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej prezentuje pożądane kierunki rozwoju przestrzennego gminy w określonym w strategii horyzoncie czasowym. Przedstawia on zmiany, jakie powinny zaistnieć w przestrzeni, by zrealizować wyznaczone cele strategiczne oraz osiągnąć efekty tych celów. Pewnym wsparciem dla kształtowania takiego modelu może być studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia, choć nie da się tego dokumentu wprost implementować na potrzeby strategii.

Art. 10 e ust. 3 pkt. 4 ustawy o samorządzie gminnym precyzuje zakres strategii, w odniesieniu do modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Obowiązkowymi elementami tego modelu są:

- struktura sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych;
- system powiązań przyrodniczych;
- główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych;
- główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej.

Model funkcjonalno-przestrzenny w strategii rozwoju gminy służy określeniu kluczowych dla rozwoju JST obszarów, zdefiniowaniu ich funkcji i zależności między obszarami o różnych funkcjach. Dzierżążnia jest gminą o silnie rozwiniętej funkcji rolniczej, pozostającą poza zasięgiem oddziaływania dużych aglomeracji miejskich, które stanowiłyby ważny, zewnętrzny czynnik rozwoju. Oddziaływanie Płońska (10 km – do miejscowości gminnej) na strukturę przestrzenną gminy jest mało widoczne. W gminie Dzierżążnia wiodącą rolę ośrodka lokalnego odgrywa miejscowość gminna – Dzierżążnia znajdująca się w północnej części analizowanego obszaru. Funkcję ośrodka wspomagającego w zakresie obsługi ludności pełni zespół wsi Nowe Kucice i Kucice. Pozostałe wsie to ośrodki skoncentrowane głównie na działalności rolniczej. Poza siecią osadniczą ważnym elementem funkcjonalnym obszaru gminy są grunty rolne i lasy. Wskazać należy na duże rozproszenie zabudowy, co ma negatywny wpływ na kształtowanie terenów otwartych.

Na poziomie gminy ważne staje się lokalizowanie różnych funkcji w przestrzeni w powiązaniu z celami strategii rozwoju. Dyskusyjnym jest dokładność przestrzenna (geodezyjna) wskazywanych funkcji. Stąd też rekomenduje się prezentowanie modelu funkcjonalno-przestrzennego na mapach schematycznych, które wskazują dość ogólnie funkcje terenu. Te zaś doprecyzowane zostaną w planie ogólnym. Komponent przestrzenny wskazuje, gdzie poszczególne funkcje (strefy) mogą być realizowane. Istotne jest przy tym zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami, zgodnie z uwarunkowaniami i potrzebami, choć w tym zakresie strategia nie narzuca ograniczeń. Inaczej sytuacja przedstawia się w przypadku planu ogólnego, który silnie powiązany jest z prognozami demograficznymi.

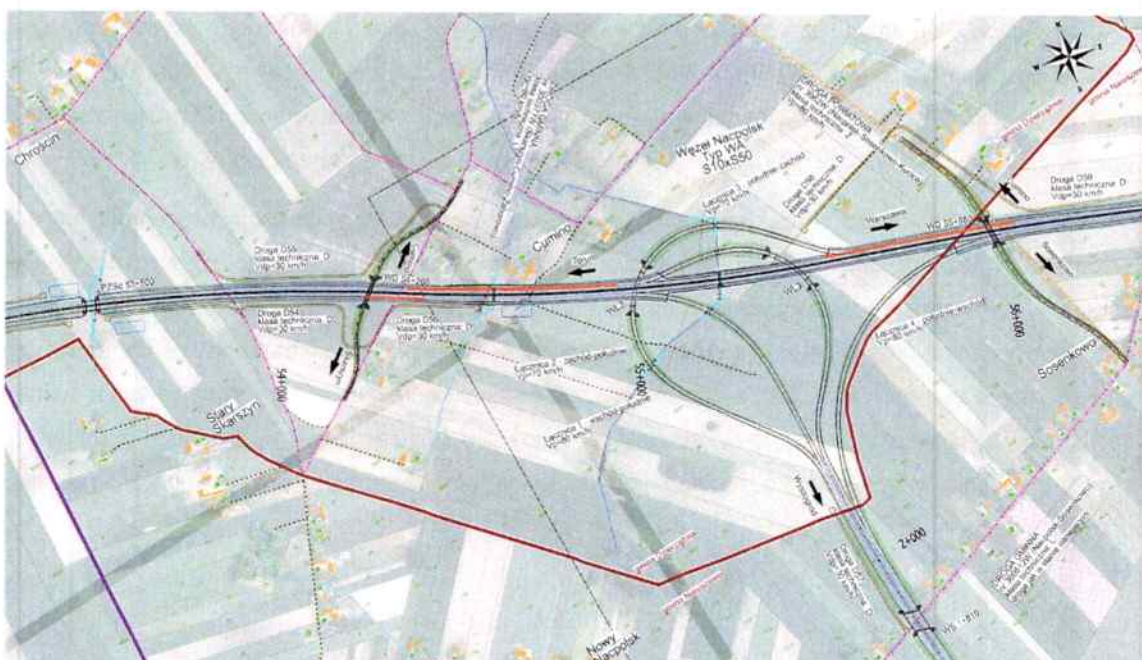
System głównych powiązań przyrodniczych w gminie Dzierżążnia opiera się o obszary nieobjęte ochroną prawną, tworzące lokalne korytarze ekologiczne, takie jak: doliny rzeczne (Żurawianki, Dzierżążnicy i Płonki), obszary będące w użytkowaniu rolniczym, tereny leśne, a także zieleń towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej. Z form ochrony przyrody wymienionych w art. 6 ustawy o ochronie przyrody na terenie gminy Dzierżążnia występują jedynie dwa użytki ekologiczne (bagna) oraz cztery pomniki przyrody (dąb szypułkowy – *quercus robur*, klon srebrzysty – *acersaccharinum*, buk pospolity – *fagussylvatica*, jesion wyniosły – *fraxinusexcelsior*).

Wnioski do planu ogólnego muszą wynikać z uogólnienia wskazań zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym przygotowanym na potrzeby planu ogólnego gminy. Określić należy w ramach systemu powiązań przyrodniczych obszary, które powinny być chronione przed zabudową i zmianą sposobu zagospodarowania. Ponadto uwzględnić należy również wyniki audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

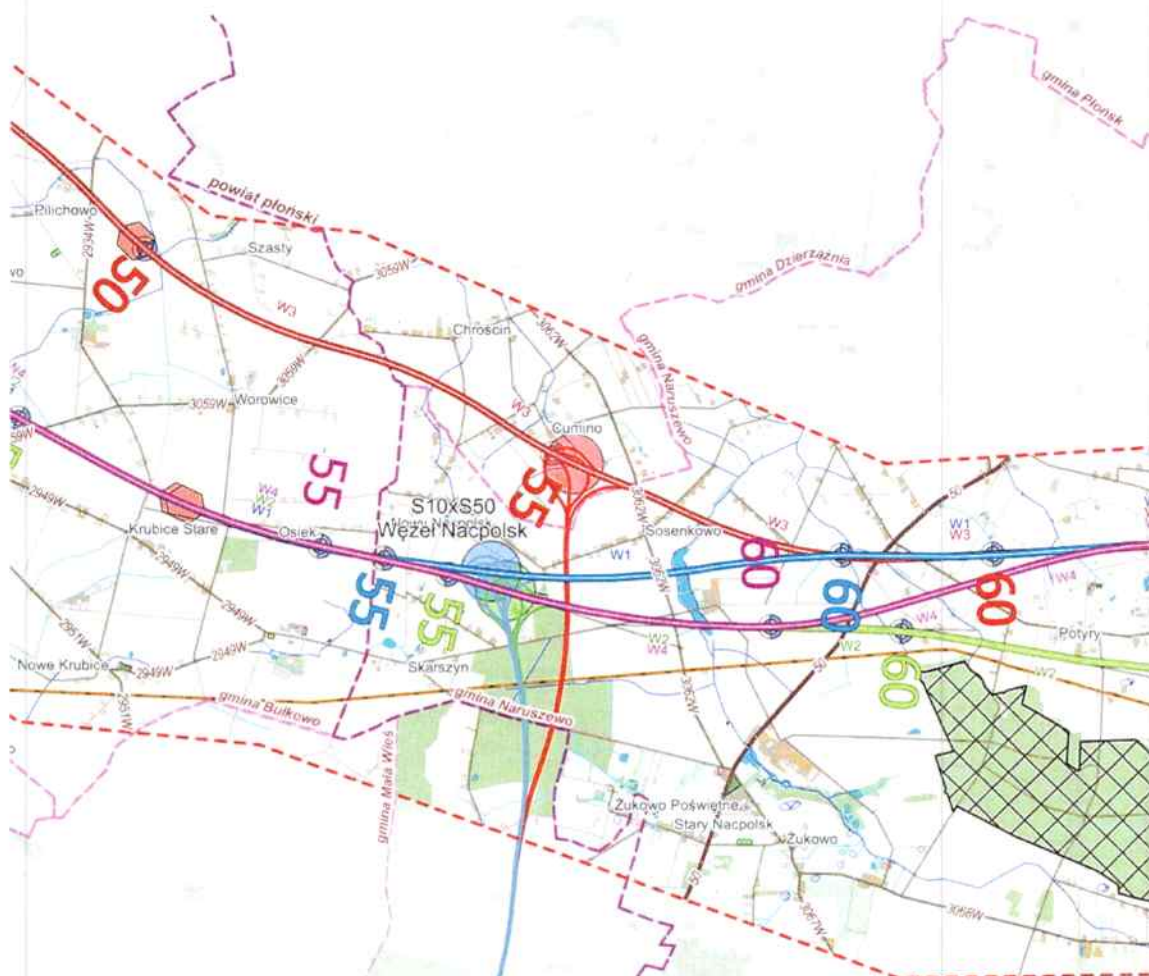
Główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym ciągi piesze i rowerowe, z racji pełnionej roli w zagospodarowaniu powinny zostać szczegółowo przeanalizowane. Warto także wskazać te odcinki istniejących dróg, które wymagać będą podjęcia szczególnych działań np. w zakresie poszerzenia (co wiązać się będzie z wykupem nieruchomości), uspokojenia ruchu, budowy chodników, oświetlenia ulicznego czy ścieżek rowerowych. W strategii projektowane odcinki dróg mogą być zarówno wskazane dość precyzyjnie, jak i w postaci korytarza, w którym w przyszłości „zmieści” się droga.

Na obecnym etapie kluczowe jest lobbowanie za wyborem wariantu nr 3 projektowanej drogi ekspresowej S10 wraz z węzłem w miejscowości Cumino. Realizacja tej drogi w przebiegu zgodnym z wariantem nr 3 (por Rys. 20 i Rys. 21) przyczyni się do rozwoju południowej części gminy, tworząc równowagę względem północnej strefy urbanizującej się na bazie drogi krajowej nr 10.





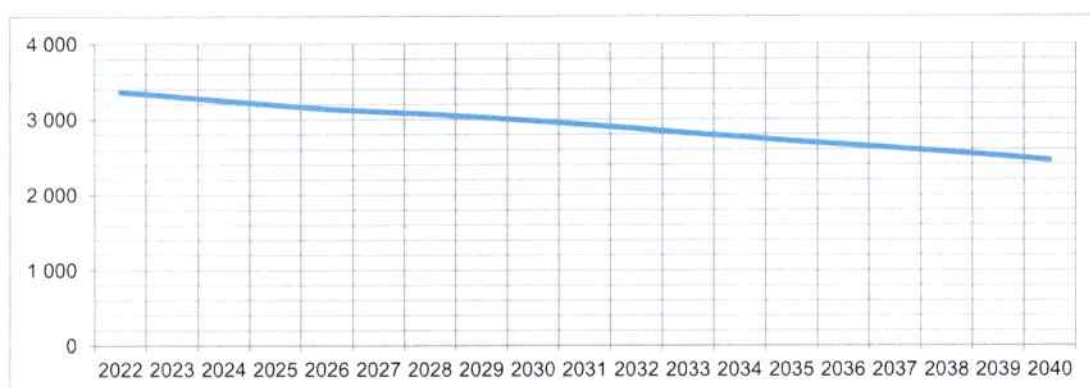
Rys. 20. Wariant nr 3 przebiegu drogi ekspresowej S10/S50 – fragment planu sytuacyjnego  
Źródło: <https://cz2.s10a1-oaw.pl/plan-sytuacyjny-2/>



Rys. 21. Warianty przebiegu drogi ekspresowej S10/S50 – fragment planu orientacyjnego  
Źródło: <https://cz2.s10a1-oaw.pl/plan-orientacyjny-2/>

Gmina Dzierżążnia jest położona na ważnym krajowym szlaku infrastrukturalnym tj. gazociągu wysokiego ciśnienia 2xDN 500 PN 6,3 MPa relacji Rembelszczyzna-Włocławek. Teren ten nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przez teren gminy Dzierżążnia nie przebiegają sieci najwyższych napięć (400 kV i 220 kV) oraz wysokiego napięcia (110 kV).

Z racji rolniczego charakteru gminy elementy infrastruktury społecznej prezentują się dość skromnie. Należą do nich obiekty oświatowe, opiekuńcze, związane z bezpieczeństwem, życiem kulturalnym, rekreacją i wypoczynkiem. Ich kumulacja w przestrzeni bezpośrednio przekłada się na rolę, jaką poszczególne wsie pełnią w sieci osadniczej. Ze względu na słabą kondycję demograficzną gminy Dzierżążnia (por. Rys. 22), z czasem może zaistnieć konieczność przeorganizowania systemu oświatowego, w związku z czym w strategii powinny się znaleźć analizy obecnego i przyszłego zapotrzebowania w tym zakresie, jak również wskazanie placówek do ewentualnego zamknięcia lub przekształcenia.



Rys. 22. Prognoza ludności dla gminy Dzierżążnia na lata 2022-2040

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

Poza obowiązkowym wskazaniem czterech wyżej opisanych zagadnień sformułować należy ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczące:

- zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej,
- zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
- zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej,
- zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
- zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,



- zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Wyżej wymienione zagadnienia mogą być zaczerpnięte z części kierunkowej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem jego wysokiej nieaktualności. Stąd niektórych zasad nie da się w łatwy sposób zaimplementować do strategii. Wskazać należy, że ustawodawca oczekuje w tym przypadku od gminy określenia zasad, a nie wskazania konkretnych obszarów, jak to było wymagane w studium. Niemniej rekomenduje się tam, gdzie będzie to możliwe wskazanie docelowych obszarów nowej urbanizacji. Problemem dla gminy Dzierżążnia będzie odejście od „inwestorskiego” modelu urbanizacji, polegającego na wskazywaniu niewielkich nowych obszarów do zagospodarowania, zgodnie z wnioskami składanymi przez mieszkańców, co wiązało się z wydawaniem decyzji wz.

W obecnej sytuacji, w której gmina Dzierżążnia posiada nieaktualną strategię rozwoju rekomenduje się podjęcie prac nad nowelizacją tego dokumentu bądź zamknięcie prac nad planem ogólnym do końca 2025 roku.



## **X. Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletnie programy ich sporządzania**

Gmina Dzierżążnia pokryta jest planami miejscowymi w 1,06%, przez co większość zamierzeń inwestycyjnych jest realizowana w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Taka polityka planistyczna ma dwa oblicza: praktyczne oraz systemowe. Podejście praktyczne pozwala na szybkie uwzględnienie zmieniających się potrzeb różnych użytkowników przestrzeni gminy. Natomiast znaczącą wadą jest brak kontroli nad rozwojem gminy jako całości.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia, przyjętym w 1999 r., nie wskazano obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2 000 m<sup>2</sup>, jak również obszarów przestrzeni publicznej oraz innych obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Wskazano natomiast obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ze względu na występujące uwarunkowania i planowany sposób ich zagospodarowania. Są to tereny:

- pod zainwestowanie usługowo – mieszkaniowo – produkcyjne w miejscowościach: Dzierżążnia, Siekluki, Gumowo, Kucice, Wilamowice;
- pod zainwestowanie produkcyjno – usługowo – mieszkaniowe w miejscowościach: Dzierżążnia, Wierzbica Pańska, Sadlcowo, Siekluki, Kucice;
- dla zabudowy turystyczno – rekreacyjno – letniskowej w miejscowościach: Pomianowo, Pomianowo-Dzierki, Pluskocin, Niwa, Wilamowice, Dzierżążnia, Rakowo.

Przeprowadzona w niniejszym dokumencie analiza wskazuje na potrzebę podjęcia następujących działań planistycznych:

- opracować i uchwalić plan ogólny;
- rozważeniu objęcia planami miejscowymi miejscowości, gdzie wydawane jest najwięcej decyzji o warunkach zabudowy tj. Dzierżążnia, Gumowo, Nowa Dzierżążnia oraz Wilamowice;
- rozważeniu przystąpienia do opracowania planów miejscowych, które uregulują kwestie pozyskiwania energii z OZE, ze względu na dużą liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu na realizację farm fotowoltaicznych.

Pamiętać należy przy tym, że zgodnie z art. 27a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpoczęcie prac nad planem ogólnym uniemożliwia uchwalenie planów będących w trakcie opracowania, do czasu przyjęcia planu ogólnego.

## **XI. Wnioski i rekomendacje**

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne i zachowują moc, choć ich liczba i powierzchnia jest niewystarczająca.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżążnia jest nieaktualne. Nie ma możliwości i potrzeby jego aktualizacji.

Rada Gminy Dzierżążnia musi w ustawowym terminie uchwalić plan ogólny, w przeciwnym przypadku straci możliwość wydawania w 2026 r. decyzji wzięt.

Podstawowym narzędziem realizowania polityki przestrzennej w gminie Dzierżążnia są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Jest to podyktowane niewielkim pokryciem gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (1,06% całkowitej powierzchni gminy). W obliczu reformy planowania przestrzennego, która miała miejsce w 2023 roku, ten stan rzeczy może wpłynąć negatywnie na możliwość podejmowania działań inwestycyjnych. Aby utrzymać płynność wydawania decyzji wz. gmina Dzierżążnia do końca 2025 roku musi uchwalić plan ogólny gminy (POG), który to stanie się podstawą wszystkich działań planistycznych. Plan ten sporządza się obligatoryjnie dla obszaru całej gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych. Docelowo akt ten, wraz ze strategią rozwoju gminy, zastąpią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu muszą być zgodne z ustaleniami planu ogólnego. Plan ogólny gminy stanowi akt prawa miejscowego.

Gmina Dzierżążnia, w zależności od swoich niskich potrzeb planistycznych oraz prowadzonej latami polityki przestrzennej powinna wypracować najlepszą drogę dojścia do wdrożenia nowego dokumentu planistycznego – jakim jest plan ogólny. Stąd zaprezentowane zostaną tu rozwiązania, które gmina Dzierżążnia powinna rozważyć prowadząc w najbliższym roku politykę planistyczną. Każde z zaproponowanych rozwiązań nie narusza przepisów, pozwala za to w różnym czasie i z różnymi skutkami dla przestrzeni i mieszkańców osiągnąć cel.

Scenariusze zostały zaproponowane przy uwzględnieniu prawnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych wynikających ze specyfiki gminy Dzierżążnia.

Prawne ograniczenia zewnętrzne:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przestanie obowiązywać z dniem 1 stycznia 2026 r.
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują swoją moc.
- Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące funkcji terenu mogą być w pełni przeniesione do planu ogólnego.
- Plan ogólny nie jest związany polityką przestrzenną zapisaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



- Tereny położone z dala od istniejącej zabudowy, wskazane w studium do zabudowy, dla których nie opracowano planu miejscowego nie będą, co do zasady, wskazane w planie ogólnym jako tereny do zabudowy.
- Do 1 stycznia 2026 r. gmina może uchwalić plan ogólny bez strategii rozwoju – po tej dacie nie będzie to możliwe.
- Nie można już przystępować do opracowania bądź zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, chyba, że zmiana dotyczy przeznaczenia terenu na cele publiczne, jednak w przypadku gminy Dzierżążnia, ze względu na ogromną nieaktualność dokumentu podstawowego nie będzie to możliwe nawet w takiej sytuacji.
- Plany miejscowe można uchylać do 31 grudnia 2025 r. w oparciu o ich zgodność ze studium, wyjątkiem będzie sytuacja, gdy gmina zdąży zawiadomić o wyłożeniu planu do publicznego wglądu. W przeciwnym razie od 1 stycznia 2026 r. plan miejscowy będzie musiał być zgodny z planem ogólnym.

**Prawne ograniczenia wewnętrzne:**

- Gmina Dzierżążnia posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone w 1999 r.
- W gminie Dzierżążnia obowiązuje 3 plany miejscowe, które pokrywają gminę w 1,06%, co w przypadku nieuchwalenia planu ogólnego do 1 stycznia 2026 roku spowoduje brak możliwości wydawania pozwoleń na budowę.
- Gmina Dzierżążnia posiada niskie pokrycie obszaru planami miejscowymi, w związku z czym konieczne będzie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Określone w studium uwarunkowania (zewnętrzne i wewnętrzne) dotychczasowego zagospodarowania przestrzennego pozwalające na określenie czynników sprzyjających rozwojowi:

- korzystne położenie gminy w systemie komunikacji drogowej – droga krajowa nr 10 (Warszawa - Płońsk - Toruń);
- dobre powiązania komunikacyjne wewnątrz gminy w stosunku do układu dróg krajowych i wojewódzkich;
- sąsiedztwo (bliskość) miasta Płońska jako ośrodka powiatowego i ważnego węzła komunikacyjnego (w tym linia kolejowa) oraz gospodarczego;
- przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia i lokalizacja na terenie gminy stacji redukcyjnej pozwalającej na wykorzystanie gazu;
- korzystne warunki produkcji rolnej (dobra jakość gleb, struktura obszarowa gospodarstw);
- możliwość aktywizacji gospodarczej terenów położonych w paśmie drogi krajowej nr 10;
- korzystne warunki środowiskowe w zakresie czystości gleb dające możliwość rozwoju produkcji zdrowej żywności;
- stosunkowo czyste i mało przekształcone środowisko naturalne umożliwiające sprzężenie rolnictwa ekologicznego z agroturystyką;



- możliwość wykorzystania walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzek Żurawianki, Dzierżążnicy i Płonki również w powiązaniu z obiektami o wartościach kulturowych, do rozwoju funkcji rekreacyjnej;
- potencjalne możliwości wykorzystania zasobów mineralnych (piasek, żwir) jako czynnika aktywizacji.

W oparciu o przeanalizowaną sytuację planistyczną w gminie Dzierżążnia wskazać można dwa scenariusze postępowania:

- aktywny;
- bezpieczny.

Wariant „aktywny” skoncentrowanie się na szybkim przygotowaniu i uchwaleniu planu ogólnego. Takie działanie ma zarówno pozytywny jak i negatywny wymiar. Można wskazać zasadniczą niedogodność tego wariantu, tj.: utratę terenów wskazanych w studium do zabudowy, dla których dotychczas nie opracowano planu miejscowego. Szczególnie przyczyna utraty terenów wskazanych w studium do zabudowy może być trudna do wyjaśnienia mieszkańcom. Niewątpliwą zaletą tego scenariusza jest jego pionierskość, która przekłada się na szybkie uporańie z zadaniem i byciem wzorcem dla innych samorządów. Pozwala sięgnąć po środki z KPO zagwarantowane na opracowanie planów ogólnych. Nie wymaga spójności strategii z planem ogólnym. Przepisy dotyczące planu ogólnego, póki co nie wprowadzają ograniczeń dla wskazywania funkcji produkcyjnej, usługowej i składowej, wyłączając je z bilansowania. Sytuacja ta ma szansę się zmienić, co może ograniczyć rozwój aktywności mieszkańców gminy.

Wariant „bezpieczny” zakłada w pierwszej kolejności opracowanie strategii rozwoju gminy Dzierżążnia, która uwzględniać będzie politykę przestrzenną zawartą w modelu funkcjonalno-przestrzennym, co pozwoli opracować i da możliwość wprowadzania zmian do planu ogólnego. Równolegle mogą być prowadzone prace nad planem ogólnym w mniej sformalizowany sposób oraz wydawane decyzje wz. dla terenów, na które złożono wnioski, a które z całą pewnością nie będą mogły być uwzględnione. Pozwolą one na przygotowanie bazy danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego oraz jego uzasadnienia w taki sposób by był on gotowy do szybkiego procedowania i uchwalenia. Da też szansę na częściowe zaspokojenie potrzeb mieszkańców.

Ponadto w obu przypadkach nowa polityka przestrzenna powinna uwzględniać ekonomiczne skutki rozwoju zabudowy i towarzyszącej jej infrastruktury, z poszanowaniem walorów przyrodniczych poszczególnych obszarów wiejskich. Kształtowanie ładu przestrzennego powinno opierać się na dążeniu do koncentracji zabudowy poprzez wskazanie terenów predestynowanych do rozwoju struktur funkcjonalno-przestrzennych, w oparciu o ustalone zasady.

## Aneks 1 – Zestawienie wniosków o opracowanie planu ogólnego Gminy Dzierżążnia poddane analizie

Tabela 1. Zestawienie wniosków do planu ogólnego Gminy Dzierżążnia

Lp.	Data wpływu wniosku	Oznaczenie wniosku	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek	Strefa	Uwagi
1	2	3	4		7
1.	Bez daty wpływu	1	Ogólnie wskazać miejsca dla elektrowni wiatrowych i słonecznych + magazyny energii		
2.	Bez daty wpływu	2	Cała gmina	(SJ, SU)	
3.	11.12.2024	3	Nr 226 Dzierżążnia	(SJ, SU, SP)	
4.	20.12.2024	4	Nr 45, 46, 104/2 Nowe Sarnowo	(SJ)	
5.	23.01.2025	5	Nr 234/8, 238, 231, 235, 234/7, 229 Dzierżążnia	(SP)	
6.	05.02.2025	6	Nr 9/3 Dzierżążnia	(SJ)	
7.	07.02.2025	7	Nr 39 Gumowo	(SJ)	
8.	29.01.2025	8	Nr 43, 103, 98/2 Dzierżążnia	(SJ)	
9.	05.02.2025	9	Nr 104 Dzierżążnia	(SJ)	
10.	13.02.2025	10	Nr 84/2, 83/4 Wilamowice	(SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN)	Wniosek absurdalny
11.	13.02.2025	11	Nr 84, 108/2, 109/2 Siekluki	(SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN)	Wniosek absurdalny
12.	13.02.2025	12	Nr 108/1, 109/1 Siekluki	(SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN)	Wniosek absurdalny
13.	13.02.2025	13	Nr 64/5 Wilamowice	(SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN)	Wniosek absurdalny
14.	11.02.2025	14	Nr 45 Pomianowo	(SJ)	
15.	11.02.2025	15	Nr 11/1 Dzierżążnia	(SJ)	
16.	13.02.2025	16	Nr 14, 59, 60, 125, 127, 136/5, 142 Siekluki	(SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN)	Wniosek absurdalny
17.	13.02.2025	17	Nr 16/1, 16/2, 16/4, 63/2, 86/3, 86/5, 87/4, 88, 96/1, 103, 110, 122, 124, 130, Wilamowice	(SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN)	Wniosek absurdalny
18.	13.02.2025	19	Nr 10, 11, 12, 32, 33, 134, 135/1, 135/2, 136/1, 136/2 Siekluki	(SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN)	Wniosek absurdalny
19.	13.02.2025	19	Nr 64/8 Wilamowice	(SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN)	Wniosek absurdalny
20.	14.02.2025	20	wniosek instytucji		Polska Spółka Gazownictwa
21.	14.02.2025	21	Nr 53 Gumowo	(SJ)	
22.	13.02.2025	22	Nr 74/2 (74), 135/2 Dzierżążnia	(SW)	
23.	13.02.2025	23	Nr 13, 31, 105, 107 Siekluki	(SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN)	Wniosek absurdalny
24.	17.02.2025	24	Nr 4 Siekluki	(SJ)	
25.	17.02.2025	25	Nr 15/7, 49/4 Przemkowo	(SJ, SZ)	
26.	18.02.2025	26	Nr 40 Wierzbica Szlachecka	(SR)	
27.	18.02.2025	27	Nr 73/3 Nowe Sarnowo	(SJ)	
28.	18.02.2025	28	Nr 32/4, 32/6, 31, 44/2 Nowa Dzierżążnia	(SJ)	
29.	18.02.2025	29	Nr 48 Nowe Sarnowo	(SJ)	
30.	19.02.2025	30	Nr 23 Starczewo-Pobodzie	(SJ)	
31.	19.02.2025	31	wniosek instytucji		CWCR
32.	19.02.2025	32	Nr 145/2 Dzierżążnia	(SJ)	
33.	19.02.2025	33	Nr 326/1 Nowe Sarnowo	(SJ)	
34.	19.02.2025	34	Nr 147/2, 147/4 Dzierżążnia	(SU)	
35.	19.02.2025	35	Nr 148/4 Dzierżążnia	(SJ)	
36.	19.02.2025	36	Nr 216/2 Dzierżążnia	(SJ)	
37.	19.02.2025	37	Nr 16/2, 17/2 Rakowo	(SJ)	
38.	20.02.2025	38	Nr 234/3, 234/5 Dzierżążnia	(SU, SH, SP)	
39.	20.02.2025	39	Nr 149, 152/1 Dzierżążnia	(SJ)	
40.	20.02.2025	40	Nr 152/2, 151 Dzierżążnia	(SJ)	
41.	21.02.2025	41	Nr 16/1 Blomino Gumowskie	(SJ)	
42.	21.02.2025	42	Nr 119/2 Korytowo	(SJ)	
43.	21.02.2025	43	Nr 218/1 Dzierżążnia	(SJ)	
44.	21.02.2025	44	Nr 138/2, 138/4, 138/3, 139/1, 139/2, 139/3, 139/4, 139/5, 139/6, 139/7, 139/8, 139/9, 139/10, 140/2, 145/5	(SJ, SW)	



Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dzierżążnia

Lp.	Data	Oznaczenie	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy	Strefa	Uwagi
			(145/2) Dzierżążnia		
45.	21.02.2025	45	Nr 170/2, 170/3 Nowe Kucice	(SJ)	
46.	24.02.2025	46	Nr 69/5 Dzierżążnia	(SJ)	
47.	24.02.2025	47	Nr 137 Wierzbica Pańska	(SJ)	
48.	24.02.2025	48	Nr 20/50, 20/51, 22/1, 28/3, 27/3, 2/4, 2/2, 28/2, 27/10, 9/2 PGR Kucice	(SR)	
49.	24.02.2025	49	Nr 125/2, 125/3, 133/3, 143/10, 143/12, 147/4 Nowe Kucice	(SJ)	
50.	24.02.2025	50	Nr 28/2, 29 Wierzbica Szlachecka	(SJ)	
51.	24.02.2025	51	Nr 153/3, 153/4 Nowe Gumino	(SJ, SZ)	
52.	24.02.2025	52	Nr 107, 108 Dzierżążnia	(SU, SJ)	
53.	24.02.2025	53	Nr 214 Dzierżążnia	(SJ)	
54.	24.02.2025	54	Nr 70, 72 Sarnowo Nowe	(SJ)	
55.	24.02.2025	55	Nr 216/1 Dzierżążnia	(SJ)	
56.	24.02.2025	56	Nr 186 Wilamowice	(SJ)	
57.	24.02.2025	57	Nr 167 Wilamowice	(SJ)	
58.	24.02.2025	58	Nr 108 Podmarszczyn	(SJ)	
59.	24.02.2025	59	Nr 55 Sarnowo Góry	(SJ, SZ, SR)	
60.	24.02.2025	60	Nr 44/3 Pomianowo	(SJ)	
61.	24.02.2025	61	Nr 86/1, Nowe Gumino	(SP, SU, SJ)	
62.	25.02.2025	62	Nr 50 Dzierżążnia	(SJ)	
63.	25.02.2025	63	Nr 66/5, 66/6, 66/7 Wilamowice	(SJ)	
64.	25.02.2025	64	Nr 51/2, 69/7, 46/2 Wilamowice	(SJ)	
65.	25.02.2025	65	Nr 42/3, 42/4, 42/5 Dzierżążnia	(SJ)	
66.	25.02.2025	66	171/4 Gumowo	(SJ)	
67.	25.02.2025	67	Nr 83, 88/2 Starczewo Wielkie	(SJ, SZ)	
68.	25.02.2025	68	Nr 123/2 Kucice	(SJ, SZ)	
69.	25.02.2025	69	Nr 141/6 Dzierżążnia	(SJ)	
70.	25.02.2025	70	Nr 61 Gumowo	(SJ)	
71.	26.02.2025	71	Nr 30/2 Błomino-Gumowskie	(SJ)	
72.	26.02.2025	72	Nr 22 Nowe Sarnowo	(SJ)	
73.	26.02.2025	73	Nr 60 Podmarszczyn	(SZ)	
74.	26.02.2025	74	Nr 15/6 Przemkowo	(SJ, SZ)	
75.	26.02.2025	75	Nr 56/2 Wilamowice	(SJ)	
76.	26.02.2025	76	94/2, 101/4 Korytowo	(SJ)	
77.	26.02.2025	77	Nr 127, 128 Korytowo	(SZ)	
78.	26.02.2025	78	Nr 37, 41 Gumowo Nr 63 (63/2) Rakowo	(SJ)	
79.	26.02.2025	79	Nr 79, 80/2 Nowa Dzierżążnia	(SZ)	
80.	26.02.2025	80	Nr 83/2 Dzierżążnia	(SP)	
81.	26.02.2025	81	Nr 83/1 Dzierżążnia	(SU)	
82.	26.02.2025	82	Nr 81 Dzierżążnia	(SJ)	
83.	26.02.2025	83	Nr 17 Dzierżążnia	(SJ)	
84.	26.02.2025	84	Nr 45/1, 14 Cumino	(SJ)	
85.	26.02.2025	85	Nr 147, 152/2 Nowe Gumino		
86.	Bez daty	86	Nr 58/4 Rakowo	(SJ)	
87.	26.02.2025	87	Nr 329 Nowe Sarnowo	(SJ)	
88.	26.02.2025	88	Nr 90 Gumowo Nr 163 Gumowo Nr 82/1 Gumowo	(SH) (SJ) (SZ)	
89.	27.02.2025	89	Nr 146/4, 146/5 Nowe Sarnowo	(SJ)	
90.	27.02.2025	90	Nr 73 Wierzbica Pańska	(SZ)	
91.	27.02.2025	91	Nr 63, 127 Wierzbica Pańska	(SZ)	
92.	27.02.2025	92	Nr 12 Kucice	(SJ)	
93.	27.02.2025	93	Nr 62/2 Gumowo	(SJ)	
94.	27.02.2025	94	Nr 56 Kucice	(SZ)	
95.	27.02.2025	95	Nr 74/5 Nowe Kucice	(SZ)	
96.	27.02.2025	96	Nr 84/6, 85/4 Nowa Dzierżążnia	(SW)	
97.	27.02.2025	97	Nr 170/4 Kucice	(SZ)	
98.	27.02.2025	98	Nr 162/8 Nowe Kucice	(SJ)	
99.	28.02.2025	99	Nr 11/1 Błomino-Gumowskie	(SJ)	
100.	28.02.2025	100	Nr 20 Dzierżążnia	(SJ)	
101.	28.02.2025	101	Nr 22 Rakowo	(SJ)	
102.	28.02.2025	102	Nr 91 Gumowo	(SJ)	
103.	28.02.2025	103	Nr 85/1, 85/2, 119, 132 Podmarszczyn Nr 78 Kadłubowo	(SZ) (SZ)	
104.	28.02.2025	104	Nr 57, 58, 59 Gumowo	(SN)	
105.	28.02.2025	105	Nr 105 Nowa Dzierżążnia	(SZ)	
106.	28.02.2025	106	Nr 106/2, 324 Nowe Sarnowo	(SJ)	
107.	28.02.2025	107	Nr 64/1 Nowe Sarnowo	(SW, SZ, SU)	



Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dzierżążnia

Lp.	Data	Oznaczenie	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy	Strefa	Uwagi
108.	28.02.2025	108	Nr 189 Gumowo	(SW, SZ)	
109.	28.02.2025	109	Nr 159, 196/2, 196/4 Wilamowice	(SJ, SU, SG)	
110.	28.02.2025	110	Nr 164/2 Gumowo	(SU, SJ)	
111.	28.02.2025	111	Nr 26/2 Błomino Gumowskie	(SJ)	
112.	28.02.2025	112	Nr 42 Nowa Dzierżążnia	(SJ)	

**Wiceprzewodniczący**  
**RADY GMINY**  
  
**Radosław Paweł Pawlak**