

PROJEKT

UCHWAŁA NR.....2026 RADY GMINY KLEMBÓW z dnia 30 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz 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.) w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz w związku z Uchwałą Nr XLVI.493.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”, stwierdzając, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów uchwalonego uchwałą nr XXV.300.2017 Rady Gminy Klembów z dnia 27 kwietnia 2017 r., zmienionego uchwałą nr XLII.448.2022 Rady Gminy Klembów z dnia 27 października 2022 r., Rada Gminy Klembów uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o łącznej powierzchni ok. 21,8 ha, zlokalizowany w miejscowości Dobczyn przy drodze powiatowej ul. Mazowiecka oraz przy drodze gminnej ul. Willowa, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzonym na urzędowej wektorowej mapie zasadniczej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy,

maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się, że teren oznaczony symbolem:

- 1) KDD stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) KDZ stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenów dopuszczonych planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, dopuszczając jej przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków lub części budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa i nadbudowa nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) w przypadku przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej – 16 m,
 - b) pozostałych budowli – 10 m,

- c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachowych:

- 1) dla pokryć dachów zakaz stosowania innych barw niż odcienie brązowego, bordowego, czarnego i grafitu;
- 2) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie szarego, bieli, beżu i grafitu;
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy:
 - a) naturalnej barwy okładzin z betonu, drewna, kamienia, cegły i szkła,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz składowania odpadów;
- 4) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Klembów;
- 5) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych,
 - b) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do gruntu, rowów opadowych lub do wód, nakaz oczyszczenia tych wód do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 6) w zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych:

- a) tereny MNW klasyfikuje się jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren MNW-U klasyfikuje się jako teren na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215 (Subniecka Warszawska);
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 2151 (Subniecka Warszawska – część centralna);
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 222 (Dolina rzeki środkowej Wisły: Warszawa-Puławy.

2. Sposób zagospodarowania terenów położonych na obszarach podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, określony został ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. Wskazuje się strefę od terenu kolejowego, zlokalizowanego poza obszarem planu, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek powstałych w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w terenach oznaczonych symbolem MNW – 800 m²,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem MNW-U – 1000 m²;
- 3) ustala się minimalny front działek powstałych w przypadku scalania i podziału nieruchomości w terenach oznaczonych symbolem MNW i MNW-U – 18 m;

- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 75 do 90 stopni;
- 5) powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar planu miejscowego sąsiaduje bezpośrednio z drogą powiatową (ul. Mazowiecka) oraz drogą gminną (ul. Willowa), które zapewniają połączenie z lokalnym oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym gminy;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, dla których ustala się:
 - a) nakaz realizacji placu do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5 m x 12,5 m w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi,
 - b) nakaz realizacji trójkątów widoczności o wymiarach minimalnych przyprostokątnych trójkąta 3 m x 3 m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na jeden lokal,
 - dla zabudowy usługowej – minimum 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

2. Dopuszcza się likwidacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.
3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w całym obszarze planu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zasilanie w wodę z ujęć wody zlokalizowanych poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu;
 - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej;
 - 3) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm.
5. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych;
 - 3) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, pod warunkiem, że nie uniemożliwi to zagospodarowania nieruchomości sąsiednich zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
6. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - 2) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 200 mm,
 - 3) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji deszczowej lub braku odpowiedniej przepustowości sieci, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na własny teren nieutwardzony.
7. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:
 - 1) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
 - 2) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z istniejących oraz projektowanych sieci gazowych,
 - 2) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
 - 3) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z zastosowaniem instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 10.** W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój sieci poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych do 12 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych i gospodarczych do 6 m przy czym wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - c) dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - d) dachy budynków garażowych i gospodarczych – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5 – 800 m²;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 4;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, z drogi gminnej ul. Willowa, przylegającej do obszaru planu od strony zachodniej oraz z drogi powiatowej ul. Mazowiecka, przylegającej do obszaru planu od strony północno-wschodniej,

- b) 2MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD, 1KR, z drogi gminnej ul. Willowa, przylegającej do obszaru planu od strony zachodniej oraz z drogi powiatowej ul. Mazowiecka, przylegającej do obszaru planu od strony północno-wschodniej,
 - c) 3MNW z drogi oznaczonej symbolem 2KDD, 3KDD, 1KR oraz z drogi powiatowej ul. Mazowiecka, przylegającej do obszaru planu od strony północno-wschodniej,
 - d) 4MNW z drogi oznaczonej symbolem 3KDD, 4KDD, 1KR oraz z drogi powiatowej ul. Mazowiecka, przylegającej do obszaru planu od strony północno-wschodniej,
 - e) 5MNW z drogi oznaczonej symbolem 4KDD oraz z drogi powiatowej ul. Mazowiecka, przylegającej do obszaru planu od strony północno-wschodniej;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług sportu i rekreacji,
 - d) teren usług kultury i rozrywki,
 - e) teren usług kultu religijnego,
 - f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych i gospodarczych do 6 m przy czym wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - c) dachy budynków mieszkalnych i usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - d) dachy budynków garażowych i gospodarczych – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5 – 1000 m²;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak pkt 4;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu MNW-U z drogi powiatowej ul. Mazowiecka, przylegającej do obszaru planu od strony północno-wschodniej;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) teren drogi zbiorczej przeznaczony do realizacji skrzyżowania dwupoziomowego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi od 20 m do 31,5 m;
- 4) służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 0%.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 1KDD – od 7,9 m do 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) drogi 2KDD – od 6 m do 8,1 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) drogi 3KDD – 6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - d) drogi 4KDD – od 4,5 m do 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1KR:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KR – od 5,2 m do 8,2 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

- 3) służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XLVI.493.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”. Obszar planu zlokalizowany w południowej części gminy w miejscowości Dobczyn. W obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dobczyn w gminie Klembów, przyjęty Uchwałą nr XXXII.407.2018 Rady Gminy Klembów z dnia 27 marca 2018 r. Opracowanie nowego planu miejscowego ma na celu przede wszystkim aktualizację układu drogowego wraz ze zmianą kategorii poszczególnych dróg. Projekt planu miejscowego uwzględnia również planowany przebieg inwestycji drogowej polegającej na budowie wiaduktu w ciągu drogi powiatowej nad linią kolejową – dotyczy to terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem KDZ. W planie miejscowym nie występują obiekty zabytkowe, obiekty dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021, poz. 2404). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Klembów Uchwały Nr XLVI.493.2023 z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”, kolejno:

- ogłoszono dnia 12 czerwca 2024 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie o projekcie planu miejscowego do gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,

- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 10 grudnia 2025 r. do 5 stycznia 2026 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 17 grudnia 2025 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 20 stycznia 2026 r.,
- w wyznaczonym terminie składania uwag, tj. do dnia 20 stycznia 2026 r., do projektu planu miejscowego wpłynęło 26 uwag,
- Wójt Gminy Klembów rozstrzygnął złożone do projektu planu miejscowego uwagi jednocześnie dokonując ponownej analizy projektu planu miejscowego w zakresie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR,
- w wyniku rozstrzygnięcia uwag, o których mowa wyżej, drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KR zmieniono na drogę publiczną oznaczoną symbolem 4KDD,
- w związku z wprowadzoną zmianą dot. kategorii drogi, Wójt Gminy Klembów dokonał ponownego uzgodnienia projektu planu miejscowego z właściwym zarządcą dróg powiatowych,
- przedstawiono Radzie Gminy Klembów projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag do uchwalenia.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej;

- b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- c) pozostałe zapisy określone w § 9 planu miejscowego;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń oraz wskazaniem połączenia obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy oraz układem ponadlokalnym poprzez drogi publiczne, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez utrzymanie przeznaczenia terenów inwestycyjnych w nawiązaniu do obowiązującego w tym obszarze planu miejscowego;

6) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych funkcji terenów zgodnie z oczekiwaniami właścicieli gruntów, przy jednoczesnym uwzględnieniu optymalnych rozwiązań komunikacyjnych;

7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

8) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu przeznaczenie terenów oraz uzupełniając zapisy uchwały umożliwiające realizację infrastruktury technicznej;

9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Urzędu Gminy Klembów oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
- b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- c) wyłożeniu projektu do publicznego wglądu oraz wyznaczeniu terminu na składanie uwag,
- d) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

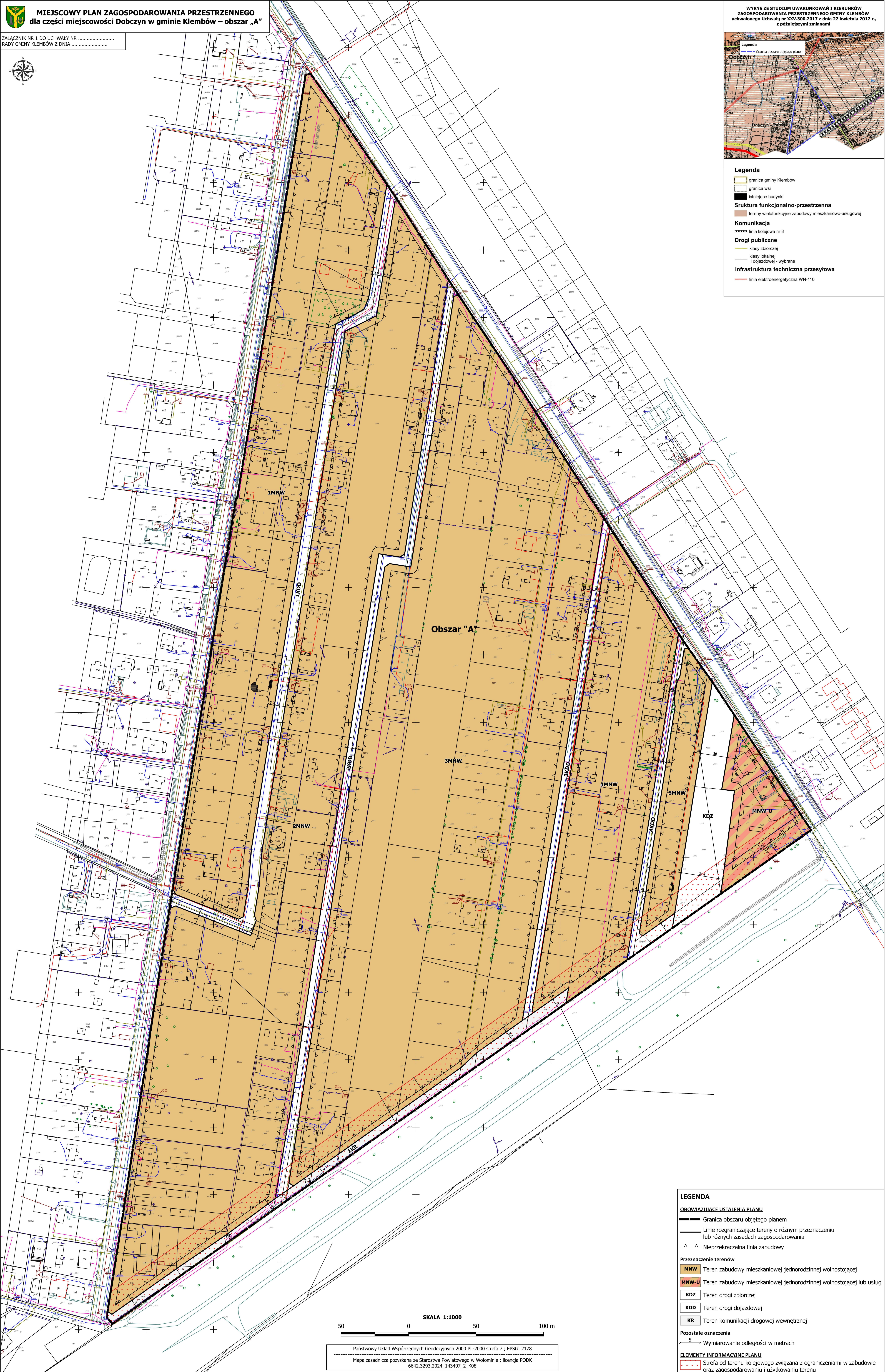
12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności lub z ujęcia indywidualnego.

Umożliwiając sytuowanie nowych terenów inwestycyjnych uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez wskazanie kontynuacji terenów inwestycyjnych, wyznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów oraz obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym.

Podczas procedowania projektu planu miejscowego Wójt Gminy Klembów wyważył interesy prywatne i interes publiczny.

Plan miejscowy zgodny jest z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Klembów w latach 2015-2019”, przyjętą Uchwałą nr XI.137.2019 Rady Gminy Klembów z dnia 19 grudnia 2019 r. Ze wskazanego dokumentu wynika potrzeba realizacji planów miejscowych w terenach, które m.in. w nowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczono pod nowe kierunki rozwoju. Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie technik w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Po uchwaleniu planu miejscowego a następnie jego zainwestowaniu zwiększą się wpływy do budżetu gminy Klembów, co w perspektywie wieloletniej zbilansuje ewentualnie poniesione koszty wynikające z potrzeby rozbudowy czy przebudowy sieci infrastruktury technicznej czy drogowej.



Legenda

-  granica gminy Kiełbów
-  granica wsi
-  istniejące budynki

Struktura funkcjonalno-przestrzenna

-  tereny wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Komunikacja

-  linia kolejowa nr 8

Drogi publiczne




-  klasy zbiorczej
-  klasy lokalnej
-  dojazdowej - wybrane

Infrastruktura techniczna przyszłowa

-  linia elektroenergetyczna WN-110

LEGENDA


OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenów

MNW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
MNW-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
KDZ	Teren drogi zbiorczej
KDD	Teren drogi dojazdowej
KR	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Pozostałe oznaczenia

-  Wymiarowanie odległości w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- ...

 Strefa od terenu kolejowego związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr2026

Rady Gminy Klembów

z dnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1.	19.01.2026	Osoba fizyczna	<p>W związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Klembów z dnia 3 grudnia 2025 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn - obszar „A”, sporządzanego na podstawie uchwały nr XLVI.493.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 23 marca 2023 r., wnoszę uwagi do projektu planu w zakresie nieudostępnienia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu jako załącznika do uchwały oraz braku informacji o jej sporządzeniu w treści tej uchwały, w jej uzasadnieniu oraz w materiałach wyłożonych do publicznego wglądu. Jednocześnie w uzasadnieniu do projektu planu również nie zawarto żadnego odniesienia do analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.</p> <p>Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wójt zobowiązany jest do wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych. Pomimo istnienia tego obowiązku, w dokumentacji udostępnionej w toku procedury planistycznej brak jest zarówno treści tej analizy, jak i jakiegokolwiek informacji o jej sporządzeniu.</p> <p>Nieudostępnienie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz brak informacji o jej sporządzeniu uniemożliwiły uczestnikom procedury planistycznej zapoznanie się z rzeczywistymi przesłankami podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, w szczególności w sytuacji, gdy dla obszaru</p>	Dotyczy uzasadnienia planu	Dotyczy uzasadnienia planu		Tak			<p>Uwaga bezzasadna.</p> <p>Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z procedurą opisaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stanowi elementu będącego przedmiotem projektu planu miejscowego na etapie konsultacji społecznych jak również w kolejnych etapach procedury. Idąc dalej, analiza ta nie może stanowić załącznika do uchwały, bowiem byłoby to niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa regulującymi zakres dokumentu planu miejscowego.</p> <p>Z dokumentem analizy zasadności przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania każdy z zainteresowanych może zapoznać się w Urzędzie Gminy Klembów.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			objętego projektem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2018 r., a procedowany dokument stanowi nowy plan miejscowy. W konsekwencji uczestnicy procedury nie mogli w pełni i świadomie ocenić potrzeb sporządzenia nowego planu ani odnieść się do proponowanych w nim rozwiązań, a brak informacji o sporządzeniu analizy zasadności sprawił, że nie mieli wiedzy o możliwości złożenia wniosku o jej udostępnienie w trybie dostępu do informacji publicznej, co dodatkowo ograniczyło możliwość zapoznania się z pełnym zakresem przesłanek podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Opisane okoliczności naruszają zasadę zapewnienia udziału społeczeństwa oraz jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ograniczają możliwość pełnego i świadomego udziału uczestników procedury planistycznej w czynnościach przewidzianych w art. 17 tej ustawy, w tym w składaniu wniosków i uwag do projektu planu, ze względu na brak dostępu do pełnej dokumentacji i informacji o analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. W związku z powyższym wnoszę o uzupełnienie dokumentacji planistycznej o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, odniesienie się do tej analizy w uzasadnieniu do projektu planu w taki sposób, aby uczestnicy procedury mogli w pełni zrozumieć przesłanki sporządzenia projektu, ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z kompletną dokumentacją, przeprowadzenie konsultacji umożliwiających uczestnikom procedury planistycznej zapoznanie się z treścią analizy oraz wyznaczenie nowego terminu składania uwag i wniosków do projektu planu.							
2.	19.01.2026	Osoba fizyczna	W związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Klembów z dnia 3 grudnia 2025 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn - obszar „A”, sporządzanego na podstawie uchwały nr XLVI.493.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 23 marca 2023 r., wnoszę uwagi do projektu planu w zakresie nieudostępnienia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu jako załącznika do uchwały oraz braku informacji o jej sporządzeniu w treści tej uchwały, w jej	Dotyczy uzasadnienia planu	Dotyczy uzasadnienia planu		Tak			Uwaga bezzasadna. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z procedurą opisaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stanowi elementu będącego przedmiotem projektu planu miejscowego na etapie konsultacji społecznych jak również w kolejnych etapach procedury. Idąc dalej, analiza ta nie może stanowić załącznika

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>uzasadnieniu oraz w materiałach wyłożonych do publicznego wglądu. Jednocześnie w uzasadnieniu do projektu planu również nie zawarto żadnego odniesienia do analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.</p> <p>Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wójt zobowiązany jest do wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych. Pomimo istnienia tego obowiązku, w dokumentacji udostępnionej w toku procedury planistycznej brak jest zarówno treści tej analizy, jak i jakiegokolwiek informacji o jej sporządzeniu.</p> <p>Nieudostępnienie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz brak informacji o jej sporządzeniu uniemożliwiły uczestnikom procedury planistycznej zapoznanie się z rzeczywistymi przesłankami podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, w szczególności w sytuacji, gdy dla obszaru objętego projektem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2018 r., a procedowany dokument stanowi nowy plan miejscowy. W konsekwencji uczestnicy procedury nie mogli w pełni i świadomie ocenić potrzeb sporządzenia nowego planu ani odnieść się do proponowanych w nim rozwiązań, a brak informacji o sporządzeniu analizy zasadności sprawił, że nie mieli wiedzy o możliwości złożenia wniosku o jej udostępnienie w trybie dostępu do informacji publicznej, co dodatkowo ograniczyło możliwość zapoznania się z pełnym zakresem przesłanek podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.</p> <p>Opisane okoliczności naruszają zasadę zapewnienia udziału społeczeństwa oraz jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ograniczają możliwość pełnego i świadomego udziału uczestników procedury planistycznej w czynnościach przewidzianych w art. 17 tej ustawy, w tym w składaniu wniosków i uwag do projektu planu, ze względu na brak dostępu do pełnej dokumentacji i informacji o analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o uzupełnienie dokumentacji</p>						do uchwały, bowiem byłoby to niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa regulującymi zakres dokumentu jakim jest plan miejscowy. Z dokumentem analizy zasadności przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania każdy z zainteresowanych może zapoznać się w Urzędzie Gminy Klembów.	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			planistycznej o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, odniesienie się do tej analizy w uzasadnieniu do projektu planu w taki sposób, aby uczestnicy procedury mogli w pełni zrozumieć przesłanki sporządzenia projektu, ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z kompletną dokumentacją, przeprowadzenie konsultacji umożliwiających uczestnikom procedury planistycznej zapoznanie się z treścią analizy oraz wyznaczenie nowego terminu składania uwag i wniosków do projektu planu.							
3.	19.01.2026	Osoba fizyczna	<p>W związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Klembów z dnia 3 grudnia 2025 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn - obszar „A”, sporządzanego na podstawie uchwały nr XLVI.493.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 23 marca 2023 r., wnoszę uwagi do projektu planu w zakresie nieudostępnienia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu jako załącznika do uchwały oraz braku informacji o jej sporządzeniu w treści tej uchwały, w jej uzasadnieniu oraz w materiałach wyłożonych do publicznego wglądu. Jednocześnie w uzasadnieniu do projektu planu również nie zawarto żadnego odniesienia do analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.</p> <p>Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wójt zobowiązany jest do wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych. Pomimo istnienia tego obowiązku, w dokumentacji udostępnionej w toku procedury planistycznej brak jest zarówno treści tej analizy, jak i jakiegokolwiek informacji o jej sporządzeniu.</p> <p>Nieudostępnienie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz brak informacji o jej sporządzeniu uniemożliwiły uczestnikom procedury planistycznej zapoznanie się z rzeczywistymi przesłankami podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, w szczególności w sytuacji, gdy dla obszaru objętego projektem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2018 r., a procedowany dokument</p>	Dotyczy uzasadnienia planu	Dotyczy uzasadnienia planu		Tak			<p>Uwaga bezzasadna.</p> <p>Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z procedurą opisaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stanowi elementu będącego przedmiotem projektu planu miejscowego na etapie konsultacji społecznych jak również w kolejnych etapach procedury. Idąc dalej, analiza ta nie może stanowić załącznika do uchwały, bowiem byłoby to niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa regulującymi zakres dokumentu jakim jest plan miejscowy. Z dokumentem analizy zasadności przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania każdy z zainteresowanych może zapoznać się w Urzędzie Gminy Klembów.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>stanowi nowy plan miejscowy. W konsekwencji uczestnicy procedury nie mogli w pełni i świadomie ocenić potrzeb sporządzenia nowego planu ani odnieść się do proponowanych w nim rozwiązań, a brak informacji o sporządzeniu analizy zasadności sprawił, że nie mieli wiedzy o możliwości złożenia wniosku o jej udostępnienie w trybie dostępu do informacji publicznej, co dodatkowo ograniczyło możliwość zapoznania się z pełnym zakresem przesłanek podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.</p> <p>Opisane okoliczności naruszają zasadę zapewnienia udziału społeczeństwa oraz jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ograniczają możliwość pełnego i świadomego udziału uczestników procedury planistycznej w czynnościach przewidzianych w art. 17 tej ustawy, w tym w składaniu wniosków i uwag do projektu planu, ze względu na brak dostępu do pełnej dokumentacji i informacji o analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o uzupełnienie dokumentacji planistycznej o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, odniesienie się do tej analizy w uzasadnieniu do projektu planu w taki sposób, aby uczestnicy procedury mogli w pełni zrozumieć przesłanki sporządzenia projektu, ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z kompletną dokumentacją, przeprowadzenie konsultacji umożliwiających uczestnikom procedury planistycznej zapoznanie się z treścią analizy oraz wyznaczenie nowego terminu składania uwag i wniosków do projektu planu.</p>							
4.	19.01.2026	Osoba fizyczna	<p>W związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Klembów z dnia 3 grudnia 2025 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn - obszar „A”, sporządzanego na podstawie uchwały nr XLVI.493.2023 Rady Gminy Klembów z dnia 23 marca 2023 r., wnoszę uwagi do projektu planu w zakresie nieudostępnienia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu jako załącznika do uchwały oraz braku informacji o jej sporządzeniu w treści tej uchwały, w jej uzasadnieniu oraz w materiałach wyłożonych do publicznego wglądu. Jednocześnie w uzasadnieniu do projektu planu również</p>	Dotyczy uzasadnienia planu	Dotyczy uzasadnienia planu		Tak			<p>Uwaga bezzasadna. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z procedurą opisaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stanowi elementu będącego przedmiotem projektu planu miejscowego na etapie konsultacji społecznych jak również w kolejnych etapach procedury. Idąc dalej, analiza ta nie może stanowić załącznika do uchwały, bowiem byłoby to niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa regulującymi</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>nie zawarto żadnego odniesienia do analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.</p> <p>Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wójt zobowiązany jest do wykonania analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych. Pomimo istnienia tego obowiązku, w dokumentacji udostępnionej w toku procedury planistycznej brak jest zarówno treści tej analizy, jak i jakiejkolwiek informacji o jej sporządzeniu.</p> <p>Nieudostępnienie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz brak informacji o jej sporządzeniu uniemożliwiły uczestnikom procedury planistycznej zapoznanie się z rzeczywistymi przesłankami podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, w szczególności w sytuacji, gdy dla obszaru objętego projektem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2018 r., a procedowany dokument stanowi nowy plan miejscowy. W konsekwencji uczestnicy procedury nie mogli w pełni i świadomie ocenić potrzeb sporządzenia nowego planu ani odnieść się do proponowanych w nim rozwiązań, a brak informacji o sporządzeniu analizy zasadności sprawił, że nie mieli wiedzy o możliwości złożenia wniosku o jej udostępnienie w trybie dostępu do informacji publicznej, co dodatkowo ograniczyło możliwość zapoznania się z pełnym zakresem przesłanek podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.</p> <p>Opisane okoliczności naruszają zasadę zapewnienia udziału społeczeństwa oraz jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ograniczają możliwość pełnego i świadomego udziału uczestników procedury planistycznej w czynnościach przewidzianych w art. 17 tej ustawy, w tym w składaniu wniosków i uwag do projektu planu, ze względu na brak dostępu do pełnej dokumentacji i informacji o analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o uzupełnienie dokumentacji planistycznej o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, odniesienie się do tej analizy w uzasadnieniu do projektu</p>							zakres dokumentu jakim jest plan miejscowy. Z dokumentem analizy zasadności przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania każdy z zainteresowanych może zapoznać się w Urzędzie Gminy Klembów.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			planu w taki sposób, aby uczestnicy procedury mogli w pełni zrozumieć przesłanki sporządzenia projektu, ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z kompletną dokumentacją, przeprowadzenie konsultacji umożliwiających uczestnikom procedury planistycznej zapoznanie się z treścią analizy oraz wyznaczenie nowego terminu składania uwag i wniosków do projektu planu.							
5.	20.01.2026	Osoba fizyczna	<p>Wnoszę uwagi dotyczące uzasadnienia projektu planu w zakresie wpływów do budżetu i kosztów wynikających z potrzeby rozbudowy czy przebudowy sieci infrastruktury technicznej i drogowej.</p> <p>W uzasadnieniu do projektu wskazano, że „po uchwaleniu planu miejscowego a następnie zainwestowaniu zwiększa się wpływy do budżetu gminy Klembów, co w perspektywie wieloletniej zbilansuje ewentualnie poniesione koszty wynikające z potrzeby rozbudowy czy przebudowy sieci infrastruktury technicznej czy drogowej”. Zapis ten jest ogólnikowy i nieprecyzyjny, ponieważ nie określa, jakie konkretne inwestycje mają generować dodatkowe wpływy do budżetu gminy, brak wskazania przewidywanych kosztów wynikających z rozbudowy lub przebudowy infrastruktury technicznej i drogowej, nie określono ram czasowych ani sposobu bilansowania kosztów i wpływów, co uniemożliwia rzetelną ocenę skutków finansowych uchwalenia planu, oraz brak prognozy wieloletniej lub kalkulacji ekonomicznej, która pozwoliłaby ocenić, czy przyjęte założenia są realne i uzasadniają podjęcie uchwały. W związku z powyższym wnoszę o doprecyzowanie, które konkretne inwestycje planowane w ramach MPZP mają generować wpływy do budżetu gminy, wskazanie szacunkowych kosztów rozbudowy i przebudowy infrastruktury technicznej i drogowej związanych z realizacją planu, przygotowanie prognozy finansowej w perspektywie wieloletniej pokazującej bilans wpływów i wydatków w związku z uchwaleniem planu oraz ponowne wyłożenie projektu planu wraz z uzupełnioną dokumentacją do wglądu dla mieszkańców, aby mogli zapoznać się z pełnymi informacjami i wnieść ewentualne uwagi.</p>	Dotyczy uzasadnienia planu	Dotyczy uzasadnienia planu		Tak			Prognoza skutków finansowych planu miejscowego odnosi się do wydatków oraz dochodów wynikających z uchwalenia planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych jest dokumentem ogólnym, szacunkowym, nie stanowi jednocześnie operatu szacunkowego. W prognozie przyjmuje się założenia, które symulują ewentualny wpływ na wydatki i dochody do budżetu gminy. Natomiast co należy podkreślić – prognoza nie narzuca obowiązku realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej czy komunikacyjnej, nie narzuca ich kolejności wykonania jak również okresu. Jak wskazano wyżej, jest dokumentem o charakterze ogólnym symulującym wydatki i przychody w związku z opracowaniem planu miejscowego.
6.	20.01.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę uwagę w zakresie niespójności ustaleń projektu planu polegającej na kształtowaniu przebiegu istniejącej drogi - ulicy Wąskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KR, w celu	731/2, Dobczyn	5MNW		Tak			Droga wewnętrzna 2KR, w wyniku złożonych uwag do projektu planu miejscowego, została zmieniona na drogę publiczną oznaczoną

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>ominięcia nielegalnie wzniesionego obiektu na działce ewidencyjnej nr 731/2 obręb 0001</p> <p>Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostaje wewnętrznie niespójny. Z jednej strony utrzymuje ustalenia dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż istniejącej ulicy Wąskiej, z drugiej natomiast kształtuje przebieg tej drogi w rejonie działki ewidencyjnej nr 731/2 obręb 0001 w sposób podporządkowany istniejącemu obiektowi budowlanemu, który narusza ustalenia planistyczne.</p> <p>Tego rodzaju sprzeczność pomiędzy ustaleniami planu świadczy o braku racjonalności planistycznej oraz naruszeniu zasad spójności i logiki dokumentu planistycznego. Jednocześnie potwierdza ona instrumentalne wykorzystanie ustaleń komunikacyjnych w celu obejścia obowiązujących zasad zagospodarowania przestrzennego i ochrony samowoli budowlanej, co jest niedopuszczalne w procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Wnoszę o usunięcie wskazanej niespójności poprzez przyjęcie przebiegu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KR niezależnego od istniejącego obiektu budowlanego przy granicy z ul. Wąską na działce 731/2 oraz rezygnację z rozwiązań planistycznych, które pośrednio sankcjonują nielegalną zabudowę</p>							<p>symbolem 4KDD. Linie rozgraniczające drogi utrzymują swoją lokalizację, pomijając istniejący budynek na działce nr 731/2. Stwierdzenie nielegalności wzniesionego obiektu przed składającego uwagę nie znajduje potwierdzenia w postępowaniu prowadzonym przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wołominie. Do czasu wydania prawomocnej decyzji nakazującej rozbiorę lub doprowadzenie budynku do stanu poprzedniego, Wójt Gminy Klembów nie ma podstaw do wydzielenia drogi publicznej przez obiekt budowlany jakim jest istniejący budynek o funkcji mieszkalnej.</p>
7.	20.01.2026	Osoba fizyczna	<p>Wnoszę uwagę w zakresie braku wyjaśnienia sposobu wyważenia interesu publicznego i prywatnego przez Wójta Gminy Klembów w uzasadnieniu do projektu planu</p> <p>Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera stwierdzenie, iż „podczas procedowania projektu planu miejscowego Wójt Gminy Klembów wyważył interesy prywatne i interes publiczny”, jednak nie zostało wyjaśnione, na czym konkretnie owo wyważenie polegało, jakie interesy zostały zidentyfikowane ani w jaki sposób dokonano ich oceny i rozstrzygnięcia.</p> <p>Samo przytoczenie ogólnego stwierdzenia o wyważeniu interesu publicznego i prywatnego, bez wskazania konkretnych okoliczności, analiz i przesłanek, nie spełnia funkcji uzasadnienia decyzji planistycznych, nie pozwala na weryfikację poprawności</p>	Dotyczy uzasadnienia planu	Dotyczy uzasadnienia planu		Tak			<p>Opracowując zmianę planu miejscowego w miejscowości Dobczyn Wójt Gminy Klembów dokonał aktualizacji dokumentu planu, w tym przede wszystkim układu komunikacyjnego. Układ drogowy został zaktualizowany, dla części dróg zmieniono kategorię z dróg wewnętrznych na publiczne, inne drogi poszerzono lub zwężono w stosunku do obowiązującego planu. Te zmiany wskazują, iż Wójt wyważył interes prywatny i publiczny w obszarach planu, które uległy aktualizacji.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			przyjętych rozwiązań oraz uniemożliwia zainteresowanym stronom rzetelną ocenę procesu planistycznego. Wnoszę o uzupełnienie uzasadnienia projektu planu poprzez szczegółowe przedstawienie sposobu wyważenia interesu publicznego i prywatnego oraz o ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu po uprzednim uzupełnieniu uzasadnienia.							
8.	20.11.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę uwagę w zakresie niewyjaśnienia przyjętych rozwiązań planistycznych w uzasadnieniu projektu planu. Uzasadnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawiera żadnych informacji wyjaśniających przyjęte rozwiązania planistyczne. Dokument ten nie odnosi się do powodów wyboru określonych ustaleń, nie przedstawia logiki kształtowania przeznaczeń terenów ani przyjętych rozwiązań komunikacyjnych i funkcjonalnych, przez co nie spełnia swojej podstawowej roli informacyjnej i uzasadniającej. Brak jakiegokolwiek omówienia przyjętych rozwiązań planistycznych uniemożliwia rzetelną ocenę projektu planu przez zainteresowane strony oraz podważa przejrzystość i prawidłowość procedury planistycznej. Wnoszę o uzupełnienie uzasadnienia do projektu planu poprzez szczegółowe wyjaśnienie przyjętych rozwiązań planistycznych oraz o ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu po uzupełnieniu uzasadnienia.	Dotyczy uzasadnienia planu	Dotyczy uzasadnienia planu		Tak			Uzasadnienie do projektu planu miejscowego opracowane zostało zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1 oraz art. 15), które regulują zakres ów uzasadnienia.
9.	20.11.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o wyjaśnienie i usunięcie rozbieżności między celem sporządzenia planu wskazanym w analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu a informacją zawartą w uzasadnieniu do projektu planu. Analiza zasadności sporządzenia planu określa konkretny cel planistyczny, który stanowi podstawę dla przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnieniu projektu planu informacje dotyczące celu sporządzenia planu są rozbieżne lub niezgodne z analizą zasadności co może prowadzić do niejasności co do intencji planistycznych, utrudniać rzetelną ocenę projektu przez zainteresowane strony oraz podważać spójność i przejrzystość dokumentacji planistycznej. Dla zapewnienia prawidłowości	Dotyczy uzasadnienia planu	Dotyczy uzasadnienia planu		Tak			Dokument Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego jest dokumentem wstępnym, wewnętrznym, sporządzanym na potrzeby podjęcia decyzji o rozpoczęciu procedury planistycznej. Stanowi opracowanie o charakterze analityczno-informacyjnym, jednocześnie nie stanowi aktu prawa miejscowego czy decyzji administracyjnej, nie wywołując tym samym bezpośrednich skutków prawnych. Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzane jest w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			procedury planistycznej niezbędne jest jednoznaczne wskazanie celu sporządzenia planu oraz usunięcie wskazanych rozbieżności w dokumentacji i uzasadnieniu projektu planu. Wnoszę o wyjaśnienie i usunięcie rozbieżności między celem sporządzenia planu wskazanym w analizie zasadności a celem podanym w uzasadnieniu projektu planu oraz o ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu po uprzednim uzupełnieniu dokumentacji i uzasadnienia.							przepisy te nie nakładają obowiązku uwzględniania ani odnoszenia się do dokumentu analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, który jak wyżej wskazano ma charakter wewnętrzny i pomocniczy.
10.	20.11.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o udostępnienie w dokumentacji planistycznej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszystkich koncepcji wariantowych przygotowanych przed opracowaniem projektu planu oraz ich opisanie w uzasadnieniu do projektu planu. Koncepcje wariantowe stanowią istotny element procesu planistycznego, pozwalający ocenić różne możliwości zagospodarowania przestrzennego obszaru, w tym przebieg dróg, lokalizację zabudowy, terenów usługowych oraz elementów infrastruktury technicznej. Udostępnienie wariantów oraz opis przyczyn wyboru konkretnego rozwiązania w uzasadnieniu projektu planu zapewnia: - przejrzystość i rzetelność procesu planistycznego; - możliwość opiniowania projektu przez wszystkie podmioty uprawnione do udziału w procedurze planistycznej; - spełnienie wymogów ustawowych dotyczących uzasadnienia decyzji planistycznych zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym wnoszę o ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu po uprzednim uzupełnieniu dokumentacji planistycznej i uzasadnienia, w celu umożliwienia rzetelnej oceny przyjętych rozwiązań oraz zgłoszenia uwag przez zainteresowane strony.	Dotyczy uzasadnienia planu	Dotyczy uzasadnienia planu		Tak			Uwaga bezzasadna. Wariantowość projektu planu miejscowego stanowi etap projektowy. Koncepcja projektu planu miejscowego, w tym możliwości jego korekt, były przedmiotem dyskusji Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzasadnienie do planu ogólnego odnosi się do procedowanej wersji projektu dokumentu i takie uzasadnienie do przedmiotowego projektu planu miejscowego zostało sporządzone.
11.	20.11.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę uwagi do projektu planu w zakresie wykonania placu do zawracania na końcu nieprzelotowej drogi - istniejącej ulicy Wąskiej (działka 730/9 obręb 0001), oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KR. Ulica Wąska stanowi jedyną drogę dojazdową do zespołu budynków mieszkalnych położonych na obszarze objętym projektem planu, zapewniając codzienną obsługę komunikacyjną	730/9, Dobczyn	2KR		Tak			Droga 2KR tj. ul. Wąska ma połączenie z projektowaną drogą 2KDZ (kategorii powiatowej). Intencją opracowania planu miejscowego będzie utrzymanie ciągłości przejazdu drogami 2KR oraz 2KDZ. Plan miejscowy w zakresie drogi 2KDZ stanowi rezerwę terenu przewidzianą pod realizację wiaduktu nad linią kolejową, jak również gmina

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			mieszkańców oraz dostęp dla służb ratunkowych, komunalnych i technicznych. Od momentu swojego powstania jest nieprzerwanie użytkowana przez wszystkich zainteresowanych, bez jakichkolwiek ograniczeń typowych dla dróg wewnętrznych, takich jak zakazy wjazdu, ograniczenie dostępu czy wyłączenie z ruchu ogólnego. Ulica Wąska pełni funkcję podstawowego i niezbędnego elementu lokalnego układu komunikacyjnego, bez którego prawidłowe funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze byłoby niemożliwe. Droga jest nieprzelotowa, a brak placu do zawracania uniemożliwia bezpieczne manewrowanie pojazdów, w tym samochodów służb ratunkowych, komunalnych i dostawczych, co może prowadzić do zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu oraz utrudnień w codziennym użytkowaniu drogi.							dołożyć wszelkich starań by we wskazanym terenie 2KDZ zapewnić również połączenie z drogą 2KR.
12.	20.01.2026	Osoba fizyczna	<p>Wnoszę uwagi do projektu planu, w zakresie ustaleń dotyczących terenu oznaczonego symbolem 2KR na rysunku projektu planu, obejmującego istniejącą ulicę Wąską, w rejonie działki ewidencyjnej nr 731/2 obręb 0001.</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może sankcjonować obiektów o nieustalonym statusie prawnym. W przypadku pozostawienia obiektu budowlanego na działce nr 731/2 w ustaleniach planu, wnoszę o przedłożenie i potwierdzenie w dokumentacji planistycznej wszelkich decyzji i dokumentów administracyjnych, w tym pozwoleń na budowę, decyzji legalizacyjnych lub innych prawomocnych rozstrzygnięć organów nadzoru budowlanego, które potwierdzają legalność tego obiektu.</p>	731/2, Dobczyn	2KR		Tak			<p>Żądanie przedstawione w dokumentacji dotyczy się decyzji, postępowań czy dokumentów będących w posiadaniu organu architektoniczno-budowlanego przy Starostwie Powiatowym w Wołominie, jak również Nadzoru Budowlanego.</p> <p>Na potrzeby opracowania planu miejscowego Wójt pozyskał mapę z ewidencji gruntów i budynków od Starosty Wołomińskiego, która stanowi podstawę do opracowania planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
13.	20.01.2026	Osoba fizyczna	<p>Wnoszę o wyjaśnienie i doprecyzowanie zapisu zawartego w opracowanej osobiście przez Wójta Gminy Klembów w lutym 2023 r. „Analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części miejscowości Dobczyn - obszar „A”, w punkcie 6 „Wnioski”, w zakresie dostosowania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych.</p> <p>W punkcie 6 „Wnioski” analizy zasadności podano, że „bardzo istotne jest dostosowanie na przedmiotowym obszarze zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych zgodnie z ustaleniami studium w</p>	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp		Tak			<p>Uwaga bezzasadna.</p> <p>Uwaga dotyczy dokumentu Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu [...], nie odnosi się do projektu planu.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			zakresie obszarów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej". Zapis ten jest ogólnikowy i nieprecyzyjny, ponieważ nie określa, jakie dokładnie działania mają być podjęte, jakie wskaźniki mają zostać zastosowane ani jakie konkretne potrzeby lokalne są brane pod uwagę. Brak tych informacji uniemożliwia rzetelną ocenę wniosków i przygotowanie merytorycznej podstawy dla decyzji Rady Gminy, a zapis jest nieczytelny dla mieszkańców, którzy nie mają możliwości zrozumienia, jakie faktyczne potrzeby i przesłanki legły u podstaw decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu. W związku z tym wnoszę o doprecyzowanie zapisu, w tym jednoznaczne określenie, jakie elementy zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu mają być uwzględnione, oraz wskazanie, jakie faktyczne potrzeby lokalne mają być podstawą planowania. Ponadto wnoszę o ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z uzupełnioną i doprecyzowaną dokumentacją, aby uczestnicy procedury mogli zapoznać się z pełną wersją dokumentów i zgłosić uwagi do kompletnej treści.							
14.	20.01.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o wyjaśnienie i doprecyzowanie zapisu zawartego w opracowanej osobiście przez Wójta Gminy Klembów w lutym 2023 r. „Analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części miejscowości Dobczyn - obszar „A”, w punkcie 6 „Wnioski”, w zakresie potrzeb mieszkańców i Radnych Gminy Klembów, które stanowiły podstawę inicjatywy przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego W punkcie 6 analizy zasadności wskazano, że „inicjatywą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu były potrzeby mieszkańców oraz Radnych Gminy Klembów”. Zapis ten jest nieprecyzyjny i niepełny, gdyż nie doprecyzowano, o jakie konkretne potrzeby mieszkańców i Radnych chodzi, co uniemożliwia rzetelne odniesienie się do podstawy inicjatywy planistycznej. Ponadto sformułowanie w czasie przeszłym („były”) sugeruje, że analiza zasadności została sporządzona po podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu, podczas gdy dokument ten powinien mieć charakter przygotowawczy i merytoryczny,	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp		Tak			Uwaga bezzasadna. Uwaga dotyczy dokumentu Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu [...], nie odnosi się do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>stanowiący podstawę decyzji Rady Gminy o wszczęciu procedury planistycznej. Dodatkowo punkt 6, noszący tytuł „Wnioski”, nie zawiera faktycznych wniosków merytorycznych wynikających z analizy stanu istniejącego i zgodności przewidywanych rozwiązań planu ze studium. Takí sposób przedstawienia informacji budzi wątpliwości proceduralne i nie pozwala ocenić, czy uchwała została podjęta zgodnie z ustawowymi wymogami ani czy analiza spełnia swoją funkcję merytoryczną, a także jest nieczytelny dla mieszkańców, którzy nie mają możliwości zrozumienia, jakie potrzeby i podstawy decyzji legły u podstaw przystąpienia do planu.</p> <p>Wnoszę o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - doprecyzowanie zapisu w punkcie 6, w tym jednoznaczne wskazanie, jakie konkretne potrzeby mieszkańców i Radnych były podstawą przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego; przedstawienie faktycznych wniosków merytorycznych wynikających z analizy, w tym oceny stanu istniejącego oraz zgodności przewidywanych rozwiązań planu ze studium. - wyjaśnienie i przedstawienie dokumentalnych dowodów potwierdzających, że analiza zasadności została sporządzona przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do planu, wraz z datą sporządzenia, numerem rejestru dokumentu i podpisem osoby odpowiedzialnej merytorycznie, tak aby jednoznacznie potwierdzić jej funkcję przygotowawczą; - ponowne wyłożenie uzupełnionej dokumentacji planistycznej do publicznego wglądu, aby uczestnicy procedury mogli zapoznać się z pełną i poprawioną analizą oraz zgłosić uwagi do wersji kompletnej. 							
15.	20.01.2026	Osoba fizyczna	<p>Wnoszę o wyjaśnienie i doprecyzowanie zapisu zawartego w opracowanej osobiście przez Wójta Gminy Klembów w lutym 2023 r. „Analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części miejscowości Dobczyn - obszar „A”, w punkcie 4 „Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów”, dotyczącego nowej zabudowy o charakterze regionalnym</p> <p>W punkcie 4 analizy zasadności w części poświęconej „Analizie</p>	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp		Tak			<p>Uwaga bezzasadna.</p> <p>Uwaga dotyczy dokumentu Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu [...], nie odnosi się do projektu planu.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów", wskazano, że „nowa zabudowa powinna gabarytami, usytuowaniem i stylem architektonicznym nawiązywać do sąsiedztwa i regionalnego charakteru zabudowy". Zapis ten jest niejasny, ogólnikowy i nieadekwatny do przedmiotu tego punktu, gdyż punkt 4 powinien przedstawiać analizę zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, a nie formułować subiektywne zalecenia dotyczące gabarytów, usytuowania i stylu architektonicznego nowej zabudowy. Zapis nie precyzuje, do jakiego sąsiedztwa odnosi się, jaki styl architektoniczny jest brany pod uwagę ani jakie kryteria gabarytów i usytuowania mają obowiązywać. Sformułowanie „powinna” jest w tym kontekście jedynie ogólnym zaleceniem i nie precyzuje wymogu wynikającego ze studium, co wprowadza niejasność interpretacyjną. Jeśli jednak zapis ma wynikać z ustaleń studium, wówczas plan miejscowy musi być z nim zgodny bezwarunkowo, niezależnie od użytego słowa „powinna”. Ponadto analiza nie wskazuje, gdzie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów znajduje się podstawa dla tego zapisu, co uniemożliwia weryfikację zgodności planu ze studium i ocenę przewidywanych zmian.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wyjaśnienie i doprecyzowanie zapisu w punkcie 4, w tym wskazanie, jaki styl architektoniczny, jakie gabaryty i usytuowanie są brane pod uwagę oraz do jakiego sąsiedztwa lub formy zabudowy odnosi się zapis; - wskazanie podstawy w studium, jeśli zapis ma charakter obowiązujący, lub doprecyzowanie, że jest wyłącznie zaleceniem orientacyjnym; - korektę punktu 4, aby faktycznie analizował zgodność przewidywanych rozwiązań projektu planu ze studium, zamiast przedstawiać ogólne zalecenia; - ponowne wyłożenie projektu planu wraz z uzupełnioną analizą do publicznego wglądu, aby uczestnicy procedury mogli zapoznać się z pełną, poprawioną dokumentacją i zgłosić uwagi do wersji kompletnej. 							
16.	20.01.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o wyjaśnienie i doprecyzowanie zapisu zawartego w opracowanej osobiście przez Wójta Gminy Klembów w lutym 2023 r. „Analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia	Analiza zasadności	Analiza zasadności		Tak			Uwaga bezzasadna. Uwaga dotyczy dokumentu Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu [...], nie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części miejscowości Dobczyn - obszar „A”, w punkcie 3 „Analiza stanu istniejącego”, dotyczącego celu sporządzenia planu w części odnoszącej się do dostosowania zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych.</p> <p>W punkcie 3 „Analiza stanu istniejącego” wskazano, że „sporządzenie planu miałooby na celu dostosowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych zgodnie z ustaleniami studium w zakresie obszarów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej”.</p> <p>Zapis ten jest nieodpowiedni dla tego punktu, ponieważ „Analiza stanu istniejącego” powinna odnosić się do faktycznego zagospodarowania terenu, istniejącej zabudowy, dróg, infrastruktury i innych elementów stanu faktycznego, a nie formułować cel planu. Tymczasem w analizie wskazano cel planu, co wprowadza niejasność co do merytorycznej funkcji dokumentu i utrudnia uczestnikom procedury planistycznej rzetelne odniesienie się do jego treści.</p> <p>Ponadto sformułowanie „miałooby na celu” jest warunkowe i ogólnikowe, przez co nie pozwala jednoznacznie określić, jakie zmiany przewiduje plan, ani jakie są ich merytoryczne podstawy. Wskazanie, że sporządzenie planu miałooby służyć „dostosowaniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do potrzeb lokalnych”, jest ogólnikowe i nieprecyzyjne. Analiza nie określa, jakie konkretne potrzeby lokalne są brane pod uwagę, jakie problemy istniejące na terenie mają zostać rozwiązane ani jakie zmiany w zasadach zabudowy i wskaźnikach zagospodarowania są przewidywane.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - usunięcie opisu celu planu z punktu „Analiza stanu istniejącego” i zastąpienie go rzetelnym opisem faktycznego stanu zagospodarowania terenu, w tym istniejących dróg, zabudowy, infrastruktury oraz elementów nielegalnych, z uwzględnieniem ich statusu prawnego i wpływu na możliwości planistyczne; - wyodrębnienie celu planu w odrębnym punkcie dokumentu, który jasno określi przewidywane zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, 	przystąpienia do sporządzenia mpzp	przystąpienia do sporządzenia mpzp					odnosi się do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			wskazując ich merytoryczne uzasadnienie oraz powiązanie z potrzebami lokalnymi; - doprecyzowanie, jakie konkretne potrzeby lokalne są brane pod uwagę oraz jakie zmiany projekt planu ma wprowadzić, w tym wskazanie działań faktycznie uzasadnionych stanem istniejącym i ustaleniami studium; - ponowne wyłożenie projektu planu wraz z uzupełnioną analizą do publicznego wglądu, aby uczestnicy procedury mogli zapoznać się z pełnym, poprawionym dokumentem i zgłosić uwagi do wersji kompletnej.							
17.	20.01.2026	Osoba fizyczna	<p>Wnoszę o wyjaśnienie i doprecyzowanie zapisu zawartego w opracowanej osobiście przez Wójta Gminy Klembów w lutym 2023 r. „Analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części miejscowości Dobczyn - obszar „A”, w punkcie 3 „Analiza stanu istniejącego”, dotyczącego celu sporządzenia planu w części odnoszącej się do ulicy Wąskiej.</p> <p>W punkcie 3 „Analiza stanu istniejącego” wskazano, że „sporządzenie planu miałooby na celu częściowe przeznaczenie nieruchomości pod drogę wewnętrzną - ul. Wąska. Zapis ten jest nieodpowiedni dla tego punktu, ponieważ punkt „Analiza stanu istniejącego” powinien odnosić się do faktycznego zagospodarowania terenu, jego cech, istniejącej infrastruktury, zabudowy oraz innych elementów stanu faktycznego. Tymczasem w analizie wskazano cel planu, co wprowadza niejasność co do merytorycznej funkcji dokumentu.</p> <p>Dodatkowo, sformułowanie „miałooby na celu” jest warunkowe i ogólnikowe, przez co nie pozwala jednoznacznie określić, jakie zmiany plan przewiduje w zakresie ul. Wąskiej ani jakie są rzeczywiste przesłanki sporządzenia planu. Ponadto ul. Wąska już istnieje, dlatego zapis powinien precyzować, czy plan ma na celu: formalne uregulowanie istniejącej drogi, jej poszerzenie, zmianę przeznaczenia przyległych terenów czy inne działania.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wyodrębnienie w analizie celu sporządzenia planu jako odrębnego punktu, jasno określającego przewidywane zmiany i ich uzasadnienie merytoryczne; - usunięcie opisu celu planu z punktu „Analiza stanu istniejącego” i 	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp		Tak			Uwaga bezzasadna. Uwaga dotyczy dokumentu Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu [...], nie odnosi się do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			zastąpienie go rzetelnym opisem faktycznego stanu zagospodarowania terenu, w tym istniejących dróg, zabudowy, infrastruktury oraz elementów nielegalnych, z uwzględnieniem ich statusu prawnego i wpływu na możliwości planistyczne; - doprecyzowanie w opisie celu planu, jakie zmiany przewiduje projekt planu w zakresie ul. Wąskiej oraz jakie są ich uzasadnione podstawy merytoryczne; - ponowne wyłożenie projektu planu wraz z uzupełnioną analizą do publicznego wglądu, aby uczestnicy procedury mogli zapoznać się z pełną, poprawioną dokumentacją i zgłosić uwagi do kompletnej wersji							
18.	20.01.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o wyjaśnienie i doprecyzowanie zapisu zawartego w opracowanej osobiście przez Wójta Gminy Klembów w lutym 2023 r. „Analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części miejscowości Dobczyn - obszar „A”, w punkcie 3 „Analiza stanu istniejącego”, dotyczącego uwzględnienia istniejącego zagospodarowania. Zapis „należy uwzględnić istniejące zagospodarowanie” powinien jasno określać, które elementy stanu istniejącego mają być brane pod uwagę przy sporządzaniu planu, bez sugerowania, że należy zachować obiekty nielegalne. W związku z powyższym wnoszę o: - doprecyzowanie i wyjaśnienie zapisu dotyczącego uwzględnienia istniejącego zagospodarowania, z wyraźnym wskazaniem, że nie obejmuje on automatycznego zachowania obiektów nielegalnych; - ponowne wyłożenie projektu planu wraz z uzupełnioną dokumentacją do publicznego wglądu, aby wszyscy uczestnicy procedury mogli zapoznać się z pełnym dokumentem i zgłosić uwagi do jego kompletnej wersji.	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp		Tak			Uwaga bezzasadna. Uwaga dotyczy dokumentu Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu [...], nie odnosi się do projektu planu.
19.	20.01.2026	Osoba fizyczna	Wnoszę o doprecyzowanie i wyjaśnienie zapisu zawartego w opracowanej osobiście przez Wójta gminy Klembów w lutym 2023 r. „Analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów- obszar „A”, w punkcie 3 „Analiza stanu istniejącego”, dotyczącego „uwzględnienia poprawy zagospodarowania terenów”.	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp		Tak			Uwaga bezzasadna. Uwaga dotyczy dokumentu Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu [...], nie odnosi się do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			Obecny zapis jest ogólnikowy i nieprecyzyjny, nie wskazuje konkretnych działań, zmian ani kryteriów oceny planistycznej, a także nie odnosi się do stanu faktycznego obszaru ani przewidywanych skutków planu. W związku z tym projekt planu wraz z doprecyzowaną i uzupełnioną dokumentacją powinien zostać ponownie wyłożony do publicznego wglądu, tak aby wszyscy uczestnicy procedury planistycznej mogli zapoznać się z kompletnym dokumentem i zgłosić uwagi do jego pełnej wersji.							
20.	20.01.2026	Osoba fizyczna	<p>Zwracam uwagę, że sporządzona osobiście przez Wójta Gminy Klembów Rafała Mathiaka w lutym 2023 r. „Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów - obszar „A”, nie określa prawidłowo przedmiotu opracowania ani celu dokumentu.</p> <p>W sporządzonej analizie wskazano jedynie, że przedmiotem opracowania jest „część terenu położonego w miejscowości Dobczyn (obręb 0001), gm. Klembów”, co stanowi określenie nadmiernie ogólne i nie odnosi się do rzeczywistego zakresu analizy. Tak sformułowany przedmiot nie obejmuje przewidywanych rozwiązań planistycznych, ich zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ani oceny skutków sporządzenia miejscowego planu.</p> <p>Również cel dokumentu został określony w sposób nieprawidłowy jako „możliwość przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu”. Tymczasem celem analizy powinno być merytoryczne uzasadnienie potrzeby sporządzenia planu dla danego obszaru, w szczególności poprzez ocenę zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, identyfikację skutków przestrzennych i funkcjonalnych planu oraz przygotowanie rzetelnej podstawy merytorycznej dla decyzji Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia MPZP. Powyższe świadczy o niezrozumieniu funkcji analizy, która powinna służyć merytorycznej ocenie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, w tym ocenie zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz skutków planu, a nie jedynie formalnemu uzasadnieniu wszczęcia procedury. W konsekwencji pozostała</p>	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp		Tak			Uwaga bezzasadna. Uwaga dotyczy dokumentu Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu [...], nie odnosi się do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>treść dokumentu nie może być uznana za miarodajną, gdyż analiza nie spełnia ustawowych wymogów merytorycznych i proceduralnych jej obecny charakter uniemożliwia traktowanie dokumentu jako prawidłowej podstawy do uruchomienia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Dodatkowo w udostępnionym dokumencie nie wskazano osoby, która sporządziła opracowanie, co powoduje, że analiza nie spełnia podstawowych standardów rzetelności i przejrzystości, jakie powinny cechować dokument stanowiący podstawę wszczęcia procedury planistycznej. Jednocześnie, w informacji publicznej z dnia 26 września 2023 r., znak sprawy ZP.1431.1.86.2023, Wójt potwierdził, iż osobiście opracował analizę. Okoliczność ta rodzi istotne wątpliwości co do prawidłowego przygotowania dokumentu oraz zachowania wymaganych standardów merytorycznych, ponieważ analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna być sporządzona przez osobę posiadającą specjalistyczną wiedzę i kwalifikacje w zakresie planowania przestrzennego. Sporządzenie dokumentu w przedstawiony sposób stanowi naruszenie zasady należytej staranności, jakiej należy wymagać od organu administracji publicznej przy przygotowywaniu dokumentów stanowiących podstawę wszczęcia procedury planistycznej, a także narusza zasadę zaufania obywatela do organów władzy publicznej gdyż uniemożliwia ocenę rzetelności i wiarygodności dokumentu oraz weryfikację odpowiedzialności merytorycznej za jego treść.</p> <p>Wnoszę o:</p> <ul style="list-style-type: none">- sporządzenie pełnoprawnej analizy zasadności przystąpienia do MPZP, w której jednoznacznie określony zostanie przedmiot opracowania oraz prawidłowo sformułowany cel dokumentu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;- przygotowanie analizy przez osobę posiadającą kwalifikacje w zakresie planowania przestrzennego, zapewniającą rzetelność merytoryczną dokumentu;- udostępnienie pełnoprawnej analizy wszystkim uczestnikom procedury planistycznej, tak aby mogli w pełni i formalnie odnieść się do dokumentu, a nie wyłącznie do wydruku informacyjnego;- podjęcie działań zapewniających, że procedura sporządzenia							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			miejscowego planu będzie prowadzona zgodnie z ustawą i zasadami należytej staranności, w tym umożliwienie udziału Rady Gminy i mieszkańców w ocenie merytorycznej analizy przed rozpoczęciem procedury planistycznej.							
21.	20.01.2026	Osoba fizyczna	<p>Zwracam uwagę, że procedura sporządzenia projektu planu została rozpoczęta bez uprzedniego sporządzenia pełnoprawnego dokumentu urzędowego pn. „Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów - Obszar „A”.</p> <p>Dotychczas udostępniono mi dokument wyłącznie w trybie informacji publicznej, na mój indywidualny wniosek, pod znakiem sprawy ZP.1431.1.69.2023 w dniu 30 sierpnia 2023 r. Dokument ten nie posiada cech dokumentu urzędowego i w szczególności wykazuje następujące braki:</p> <ul style="list-style-type: none">- brak numeru identyfikacyjnego dokumentu, który umożliwia jednoznaczną identyfikację i ewidencję w rejestrze urzędowym,- brak daty wpływu do rejestru dokumentów, co uniemożliwia stwierdzenie formalnego przyjęcia dokumentu przez urząd,- brak danych osoby sporządzającej dokument oraz osoby zatwierdzającej,- brak wyraźnego powiązania z uchwałą rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia MPZP,- brak pieczęci urzędu lub oznaczeń formalnych, które potwierdzają urzędowy charakter dokumentu. <p>Skutki prawne i proceduralne opisanej sytuacji są istotne i nie mogą zostać pominięte. Procedura planistyczna została rozpoczęta z naruszeniem ustawowych wymogów przygotowawczych, co stwarza realne ryzyko podważenia uchwały o przyjęciu planu przez sąd administracyjny. Ponadto składanie uwag i opinii do wydruku informacyjnego jest formalnie nieważne, gdyż dokument ten nie posiada mocy urzędowej. Kontynuowanie procedury bez uprzedniego uzupełnienia braków w dokumentacji przygotowawczej może skutkować koniecznością powtórzenia całej procedury planistycznej co wiąże się z opóźnieniami oraz dodatkowymi kosztami zarówno dla gminy, jak i dla mieszkańców. W związku z powyższym wnoszę o:</p> <ul style="list-style-type: none">- niezwłoczne sporządzenie i zarejestrowanie pełnoprawnego	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp	Tak			Uwaga bezzasadna. Uwaga dotyczy dokumentu Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu [...], nie odnosi się do projektu planu.	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Klembów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			dokumentu urzędowego - analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, zawierającego wszystkie wymagane elementy formalne, w tym numer identyfikacyjny, datę wpływu do rejestru, podpisy osoby merytorycznie odpowiedzialnej oraz pieczęć urzędu; - umożliwienie wnoszenia uwag wobec dokumentu formalnego, co zapewni ich skuteczność proceduralną, w przeciwieństwie do uwag składanych w odniesieniu do wydruku informacyjnego.							

.....
podpis Wójta Gminy Klembów

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr2026

Rady Gminy Klembów

z dnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności rozbudowę sieci wodociągowej w zależności od potrzeb inwestycji realizowanych w obszarze planu oraz budowę lub przebudowę dróg gminnych publicznych.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

§ 4. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych przedsiębiorstw komunalnych oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

Załącznik nr 4 do Uchwały Nr2026

Rady Gminy Klembów

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

<https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5462/143407-MPZP/6721.2.2023/P1/20230323T000000>

PL.ZIPPZP.5462/143407-MPZP
6721.2.2023_P1
20230323T000000

2023-03-23T00:00:00

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”.
Dobczyn -obszar A

2023-03-23

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie urzędowej kopii wektorowej mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

5805131	7521285.63	5805171.12	7521258.79	5805192.53
7521244.53	5805231.95	7521218.35	5805267.33	7521193.53
5805286.82	7521181.27	5805295.38	7521175.74	5805316.49
7521161.57	5805341.46	7521145.55	5805360.47	7521133.07
5805374.01	7521124.26	5805410.83	7521100.36	5805454.48
7521073.23	5805516.51	7521031.75	5805516.81	7521031.56
5805541.29	7521015.63	5805588.74	7520985.47	5805617.53
7520965.65	5805680.79	7520921.96	5805679.82	7520918.22
5805596.44	7520904.96	5805541.27	7520896.21	5805489.41
7520887.83	5805440.58	7520879.84	5805394.37	7520872.11
5805366.25	7520867.52	5805366.43	7520866.64	5805340.55

7520862.46	5805313.65	7520858.1	5805281.88	7520852.92
5805254.79	7520848.46	5805223.12	7520843.33	5805204.2
7520840.32	5805179.87	7520836.37	5805152.05	7520831.93
5805111.53	7520825.34	5805077.72	7520819.91	5805048.33
7520815.29	5805033.88	7520813.03	5805002.8	7520808.11
5804966.98	7520802.73	5804937.93	7520798.4	5804908.98
7520794.04	5804877.54	7520789.26	5804850.64	7520785.19
5804811.37	7520779.07	5804784.81	7520774.87	5804759.51
7520770.8	5804754.26	7520775.1	5804778.53	7520809.53
5804794.61	7520832.06	5804813.47	7520858.87	5804835.24
7520889.53	5804854.52	7520916.74	5804873.09	7520943.1
5804891.43	7520969.02	5804915.51	7521003.2	5804940.29
7521038.24	5804970.76	7521081.4	5804989.71	7521108.16
5805007.29	7521133.08	5805026.34	7521159.94	5805049.33
7521192.48	5805079.29	7521234.85	5805101.15	7521265.75
5805120.24	7521292.86	5805131	7521285.63	5805131
7521285.63				

<https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.5462/143407-MPZP/6721.2.2023/Przy1>

PL.ZIPPZP.5462/143407-MPZP
6721.2.2023_Przy1

Uchwała nr 6721.2.2023 z 2023-03-23 - w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobczyn w gminie Klembów – obszar „A”

2023-03-23

utworzenie

2023-03-23

https://bip.klembow.pl/Common/pobierzPlik/id/2569/module_short/port/obj_id/3777/culture/pl/version/pub.html