

**UCHWAŁA NR/2025
RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE
z dnia 2025 r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 05-03, 05-04 oraz 05-05 w Radzyminie

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) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) Rada Miejska w Radzyminie uchwala, co następuje:

- §1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 05-03, 05-04 oraz 05-05 w Radzyminie.
- §2.** Granice obszaru objętego projektem planu przedstawia załącznik graficzny, stanowiący integralną część niniejszej uchwały.
- §3.** Traci moc Uchwała nr 597/XLIII/2022 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 05-04 w Radzyminie.
- §4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.
- §5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/2025
z dnia2025 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 05-03, 05-04 oraz 05-05 w Radzyminie

Obszar objęty sporządzeniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje części obrębów 05-03, 05-04 oraz 05-05 w Radzyminie, w granicach określonych na załączniku graficznym, i obejmuje powierzchnię około 79,52 ha. Teren o powierzchni około 8,2 ha, dotychczas objęty Uchwałą Nr 597/XLIII/2022 zostaje włączony do obszaru objętego niniejszą uchwałą.

Na terenach objętych uchwałą obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Radzymina Etap 2-A, przyjęty Uchwałą Nr 389/XXXIV/2014 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 4 lutego 2014 r.;
- Radzymina Etap 3-A, przyjęty Uchwałą Nr 454/XXXIX/2014 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 17 czerwca 2014 r.;
- Radzymina Etap 8 – część A, przyjęty Uchwałą Nr 383/XXVII/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 14 grudnia 2020 r.

Obowiązujące plany nie spełniają aktualnych przepisów prawa w zakresie wymaganych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także nie uwzględniają obecnych uwarunkowań terenów i potrzeb mieszkańców. Rozszerzenie i połączenie obszarów planistycznych wynika z potrzeby zapewnienia spójności funkcjonalnej i przestrzennej, a także konieczności ujęcia w jednym opracowaniu terenów tworzących niemal jeden obszar funkcjonalny. Sporządzenie nowego planu pozwoli na jednolite uregulowanie zagospodarowania przestrzennego całego obszaru, uwzględniając zarówno dotychczasowe ustalenia planistyczne, jak i aktualne potrzeby rozwojowe Gminy Radzymin.

Ponadto, w ostatnich latach nasiliło się zjawisko tzw. „patodeweloperki”. Polega ono m.in. na obchodzeniu przepisów planu poprzez realizację zabudowy wielolokalowej w formie bliźniaków z niezależnymi przyłączami i infrastrukturą. Takie działania powodują nadmierne zagęszczenie zabudowy, pogorszenie jakości życia mieszkańców oraz naruszenie ładu przestrzennego.

Celem opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- kompleksowe dostosowanie ustaleń planu do aktualnych wymagań i potrzeb społecznych, środowiskowych i urbanistycznych;
- dostosowanie przeznaczenia terenów do kierunków wskazanych w obowiązującym Studium;
- wyeliminowanie sytuacji, w których niedoprecyzowane lub zbyt ogólne ustalenia mogłyby prowadzić do niezamierzonych skutków, takich jak nadmierne zagęszczenie zabudowy, obciążenie infrastruktury technicznej czy negatywne oddziaływanie na środowisko;
- identyfikacja i eliminacja zapisów, które mogą prowadzić do niekorzystnych skutków przestrzennych lub urbanistycznych, w tym takich, które nie zostały wskazane w poprzednim punkcie;
- wypracowanie zapisów ochronnych oraz odpowiednich wskaźników urbanistycznych;
- przeciwdziałanie nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy oraz zapewnienie ochrony ładu przestrzennego, w tym zachowanie równowagi między zabudową a terenami zielonymi i infrastrukturą.

Należy podkreślić, że wprowadzanie poprawek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego napotyka istotne trudności spowodowane wielokrotnymi aktualizacjami przepisów nadrzędnych oraz zmianami terminologii stosowanej w planach. Reforma ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzona w ostatnich latach, ma charakter głęboki i systemowy. Z tego powodu nie jest możliwe wprowadzanie jedynie częściowych nowelizacji planu,

które byłyby w pełni zgodne zarówno z dotychczas obowiązującym planem, jak i z aktualnymi przepisami. W świetle obowiązujących przepisów należy również uwzględnić intencję ustawodawcy, który poprzez nowelizacje wprowadził zmiany w technice tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzane regulacje pozwolą przeciwdziałać nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy, chronić lokalną infrastrukturę oraz poprawić komfort życia mieszkańców. Należy również uwzględnić postępujące tendencje rynkowe sprzyjające intensyfikacji działań deweloperskich. Rosnące ceny gruntów, nieadekwatne do możliwości finansowych części społeczeństwa, prowadzą do prób maksymalizacji zysków przez deweloperów poprzez wykorzystywanie niejednoznacznych zapisów planu lub obejściowe dostosowywanie projektów. Takie działania mogą być formalnie zgodne z prawem, jednak stoją w sprzeczności z intencją planu, interesem publicznym oraz zasadami zrównoważonego rozwoju.

Warto podkreślić, że intensyfikacja działań deweloperskich nie jest problemem lokalnym, lecz obserwowanym w całym regionie. Wprowadzenie jasnych kryteriów zagospodarowania przestrzeni umożliwi kontrolę inwestycji, ochronę wartości środowiskowych oraz zachowanie spójności urbanistycznej.

Rada Miejska w Radzyminie, Uchwałą Nr 140/XIII/2025 z dnia 26 maja 2026 r., przyjęła Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radzymin. Dzięki temu Gmina odzyskała pełną zdolność planistyczną, a dokument stał się podstawą do prowadzenia wszelkich działań planistycznych. Brak obowiązującego Studium w przeszłości uniemożliwiał skuteczne prowadzenie procedur planistycznych, co ograniczało rozwój przestrzenny gminy i wstrzymywało realizację oczekiwań społeczności lokalnej.

Planowany kierunek zagospodarowania terenu, dla którego podejmowana jest niniejsza uchwała, jest zgodny z przyjętymi w Studium ustaleniami. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na szczegółowe określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, zapewniając spójność polityki przestrzennej gminy i harmonijny rozwój przestrzeni.

Jednocześnie należy wskazać, iż w świetle nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z dniem 1 lipca 2026 r. uchwalanie nowych miejscowych planów będzie możliwe wyłącznie na podstawie obowiązującego planu ogólnego gminy. Wyjątek stanowią procedury dotyczące projektów, dla których przed tym terminem ogłoszono termin rozpoczęcia konsultacji społecznych. Procedury te mogą być kontynuowane. Do czasu uchwalenia planu ogólnego podstawą prowadzenia polityki przestrzennej pozostaje Studium.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w niniejszym zakresie umożliwi zwiększenie spójności rozwoju przestrzennego gminy oraz stworzy podstawy do konsekwentnej realizacji polityki przestrzennej zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w przyjętym Studium. Jest to niezbędne zarówno dla zapewnienia prawidłowego ładu przestrzennego, jak i ochrony interesu publicznego. Sporządzenie planu pozwoli, więc przeciwdziałać niekontrolowanej intensyfikacji zabudowy, zagwarantuje spójność urbanistyczną i środowiskową oraz umożliwi skuteczne planowanie infrastruktury i usług publicznych na obszarze gminy Radzymin.

Mając na uwadze powyższe, uznaje się za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.