

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

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Łąki, na terenie gminy Radzymin

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 północnej części obrębu Łąki, na terenie gminy Radzymin.
- §2.** Granice obszaru objętego projektem planu przedstawia załącznik graficzny, stanowiący integralną część niniejszej uchwały.
- §3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.
- §4.** 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 północnej części obrębu Łąki, na terenie gminy Radzymin

Obszar, dla którego przystępuje się do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje północną część obrębu Łąki, w granicach określonych na załączniku graficznym o powierzchni około 27,6 ha.

Na terenie objętym uchwałą obowiązuje aktualnie miejscowy plan przyjęty Uchwałą Nr 584/XLII/2022 z 2022-02-21 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 01-07, 01-08, 01-02, 01-01 oraz części obrębu Łąki na terenie Miasta i Gminy Radzymin (*Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z 2022-04-08, poz. 4274*). Obejmuje on tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, oznaczone symbolami: 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN wraz z układem komunikacyjnym. Obowiązujący plan pozostaje aktualny pod względem funkcji zagospodarowania terenu i nie wymaga zmian w tym zakresie.

W związku ze złożonymi wnioskami mieszkańców przedmiotowego obszaru istnieje konieczność dokonania weryfikacji i aktualizacji ustaleń szczegółowych planu, w tym parametrów i wskaźników zabudowy. Celem tych działań jest zapewnienie zgodności planu z obecnymi potrzebami społecznymi, środowiskowymi i urbanistycznymi oraz eliminacja luk prawnych, które w praktyce są wykorzystywane w sposób niezgodny z jego intencją.

Jednocześnie należy podkreślić, że obszar objęty sporządzeniem planu stanowi **enklawę o charakterze zabudowy ekstensywnej** – jest to spokojne osiedle w otoczeniu lasu, którego walory przestrzenne i przyrodnicze wymagają szczególnej ochrony. W tym kontekście jednym z istotnych kierunków aktualizacji jest m.in. **uniknięcie praktyk polegających na realizacji budynków dwulokalowych zamiast zabudowy wolnostojącej**, co prowadzi do nadmiernej intensyfikacji zabudowy i stoi w sprzeczności z dotychczasową koncepcją planistyczną.

Wnioski zgłoszone przez mieszkańców wskazują przede wszystkim na potrzebę: ograniczenia intensywności zabudowy, zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej, doprecyzowania zasad podziału działek budowlanych oraz parametrów dotyczących wysokości i formy architektonicznej budynków. Postulaty te zostaną poddane analizie w toku prac planistycznych i – w miarę możliwości – uwzględnione w ramach kompleksowej aktualizacji wskaźników urbanistycznych. Nowe regulacje pozwolą 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.

Celem opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- kompleksowe dostosowanie ustaleń planu do aktualnych wymagań i potrzeb społecznych, środowiskowych i urbanistycznych;

- wyeliminowanie nieprecyzyjnych zapisów, które mogą prowadzić do nadmiernego zagęszczenia zabudowy, obciążenia infrastruktury technicznej czy negatywnego oddziaływania na środowisko;
- identyfikacja i usunięcie zapisów mogących skutkować niekorzystnymi efektami przestrzennymi lub urbanistycznymi;
- wypracowanie zapisów ochronnych oraz odpowiednich wskaźników urbanistycznych.

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 niemożliwe jest 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.

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.

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.

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.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne, gdyż umożliwi konsekwentną realizację polityki przestrzennej Gminy, przeciwdziałanie niekontrolowanej intensyfikacji zabudowy oraz zagwarantuje spójność urbanistyczną obszaru. Podjęcie niniejszej uchwały uznaje się zatem za zasadne.