

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

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla części obrębu 02-04 w Radzyminie, przy ulicy Polnej

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 obrębu 02-04 w Radzyminie przy ulicy Polnej.
- §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 dla części obrębu 02-04 w Radzyminie, przy ulicy Polnej

Przedmiotowy obszar objęty przystąpieniem obejmuje działkę nr ew. 55/14 wraz z działką drogową nr 55/13 w obrębie 02-04, o łącznej powierzchni około 2,25 ha. Obszar ten jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 4A, przyjętym Uchwałą Nr 349/XXV/2020 z dnia 28 września 2020 r. Zgodnie z ww. planem, teren, oznaczony jako 1UZ/UT, przeznaczony jest pod zabudowę usług ochrony zdrowia i turystyki, w tym m.in. szpitale, przychodnie zdrowia, ośrodki opieki społecznej, ośrodki odnowy biologicznej oraz hotele.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu jest zapewnienie zgodności zapisów planistycznych z treścią Decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 102/2016 z dnia 13 października 2016 r., dotyczącej zmiany gruntów leśnych na nieleśne na obszarze objętym niniejszą uchwałą. W ramach opracowania planu konieczna jest szczegółowa analiza zapisów obowiązującego planu pod kątem ograniczenia ryzyka powstania konfliktów przestrzennych wynikających z nieprecyzyjnych interpretacji zapisów. Istotne jest zachowanie zgodności z przepisami prawa i decyzjami administracyjnymi przy ochronie istniejącego drzewostanu oraz wartości przyrodniczych terenu. Ww. analiza powinna uwzględniać weryfikację wskaźników zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej z zachowaniem istniejącego cennego drzewostanu i charakteru leśnego działki, zgodnie z warunkami określonymi w decyzji Marszałka Województwa. Powyższe będzie podstawą do rozstrzygania ewentualnych konfliktów przestrzennych, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i obowiązujących przepisów prawa.

We wniosku, który wpłynął do tut. Urzędu, wyrażono obawy dotyczące możliwości realizacji inwestycji niezgodnej z obowiązującym przeznaczeniem terenu, sprzecznej z intencją planu, interesem publicznym oraz zasadami zrównoważonego rozwoju. W zgłoszeniu wskazano, że zamierzenie inwestycyjne może wykorzystywać mniej precyzyjne zapisy planu w sposób pozwalający na obejście jego intencji. Choć formalnie mieszczące się w granicach prawa, takie działania naruszają interes publiczny, cele planistyczne oraz ochronę terenów leśnych i prawidłowy ład przestrzenny. W tym kontekście inwestycję polegającą na budowie zespołu budynków turystycznych przeznaczonych na długoterminowy wynajem należy oceniać przede wszystkim pod kątem ryzyka obejścia ustaleń planu i naruszenia jego intencji.

Wniosek mieszkańca należy uwzględnić w dalszych pracach planistycznych, szczególnie w kontekście ochrony istniejącego drzewostanu i wartości przyrodniczych terenu oraz w celu ograniczenia ryzyka konfliktów przestrzennych wynikających z nieprecyzyjnych zapisów planu.

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.

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

Podjęcie niniejszej uchwały intencyjnej pozwoli więc zmniejszyć ryzyko realizacji działań niezgodnych z obowiązującymi ustaleniami planistycznymi, ograniczyć skutki wynikające z niejednoznacznych zapisów planu oraz potencjalne konflikty społeczne. Z uwagi na powyższe, podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za zasadne.