

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

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla części
obrębu Cegielnia, na terenie gminy Radzymin – etap II**

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 dla części obrębu Cegielnia, na terenie gminy Radzymin – etap II.
- §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 Cegielnia, na terenie gminy Radzymin – etap II

Obszar, dla którego przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmuje część obrębu Cegielnia, w granicach określonych na załączniku graficznym. Łączna powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 192,7 ha.

Na terenie objętym uchwałą obowiązuje aktualnie miejscowy plan przyjęty Uchwałą Nr 465/XXXIII/2021 z dnia 28 czerwca 2021 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cegielnia, część „A-2” (*Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2021 r., poz. 7291*). Obowiązujący plan określa funkcje zagospodarowania przestrzeni i nie wymaga zasadniczych zmian w ich zakresie. Istnieje jednak konieczność dokonania aktualizacji ustaleń szczegółowych planu, w tym parametrów i wskaźników zabudowy, w celu zapewnienia ich zgodności z obecnymi potrzebami społecznymi, środowiskowymi i urbanistycznymi, a także eliminacji luk prawnych, które w praktyce są wykorzystywane w sposób niezgodny z intencją planu.

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. Głównym problemem jest rosnąca gęstość zaludnienia, która w praktyce prowadzi do trudności urbanistycznych, komunikacyjnych i środowiskowych. Nowe regulacje ograniczą ryzyko nadmiernej zabudowy, zabezpieczą infrastrukturę i podniosą jakość życia mieszkańców.

Należy również uwzględnić postępujące tendencje rynkowe, które sprzyjają intensywnej działalności deweloperów. Wysokie ceny gruntów, często nieosiągalne dla części społeczeństwa, skłaniają inwestorów do maksymalizacji zysków poprzez wykorzystywanie niejasnych zapisów planu lub obchodzenie ich w projektach. Choć takie działania bywają zgodne z prawem, nierzadko pozostają w sprzeczności z intencją planu, interesem publicznym i zasadami zrównoważonego rozwoju.

Warto podkreślić, że intensyfikacja działań deweloperskich nie jest jedynie problemem lokalnym, ale zjawiskiem obserwowanym w całym regionie, co dodatkowo podkreśla konieczność kompleksowej analizy i precyzyjnego uregulowania zapisów planistycznych. Wprowadzenie jasnych kryteriów dla zagospodarowania przestrzeni umożliwi kontrolę inwestycji, ochronę wartości środowiskowych oraz zachowanie spójności urbanistycznej.

Celem opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- wyeliminowanie sytuacji, w których niedoprecyzowane lub zbyt ogólne ustalenia mogą prowadzić do niezamierzonych skutków, takich jak nadmierne zagęszczenie zabudowy, obciążenie infrastruktury technicznej czy negatywne oddziaływanie na środowisko;
- identyfikacja zapisów planu, które mogą prowadzić do niekorzystnych skutków przestrzennych lub urbanistycznych – ograniczenie możliwości wykorzystywania ich w sposób sprzeczny z pierwotną intencją planu, interesem publicznym oraz zasadami ładu przestrzennego;
- wypracowanie zapisów ochronnych i 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 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.

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.

Mając na uwadze powyższe, 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.

Z uwagi na powyższe, podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za zasadne.