

Agnieszka Krawucka
Przewodnicząca Ochrony Środowiska i Ładu Przestrzennego

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE
z dnia 15 września 2025 r.

w sprawie wyrażenia stanowiska w sprawie ochrony ładu przestrzennego i środowiska naturalnego na działce nr 55/14 przy ulicy Polnej w Radzyminie

Na podstawie art. 18 ust. 2 Statutu Gminy Radzymin (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2023 r., poz. 647 z późn. zm.) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miejska w Radzyminie uchwala, co następuje:

§ 1.

Rada Miejska Radzymina, mając na uwadze zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) Radzymin Etap 4-A, uchwalonego Uchwałą Nr **349/XXV/2020** z dnia 2020-09-28, w szczególności **§ 4 pkt 6 oraz § 22**, dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ/UT – tereny zabudowy usług ochrony zdrowia i turystyki, wyraża stanowisko w sprawie planowanej inwestycji na działce nr **55/14, obręb 02-04** przy ul. Polnej w Radzyminie.

§ 2.

Rada Miejska wnioskuję do:

- 1) **Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych** – o niewydawanie zgody na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej dla działki nr 55/14, obręb 02-04 gm. Radzymin, która posiada status lasu ochronnego zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasów na lata 2019–2028. Planowana inwestycja polegająca na budowie zespołu budynków usługowych z zakresu turystyki o wynajmie długoterminowym nie realizuje funkcji turystycznej w rozumieniu MPZP, lecz funkcję mieszkaniową, która nie została dopuszczona w obowiązującym planie. Tym samym inwestycja jest niezgodna zarówno z zapisami MPZP, jak i z decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego, który wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne w oparciu o założenie realizacji podstawowej funkcji związanej z ochroną zdrowia;
- 2) **Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Radzyminie** – o utrzymanie odmowy wydania warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do czasu zakończenia procedury zmiany MPZP oraz jednoznacznego doprecyzowania dopuszczalnych funkcji na tym terenie;
- 3) **Starosty Wołomińskiego** – o szczególną ostrożność przy ewentualnym rozpatrywaniu wniosku o pozwolenie na budowę dla inwestycji na działce nr 55/14, w przypadku jego złożenia, oraz o uwzględnienie wątpliwości co do zgodności inwestycji z obowiązującym MPZP.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Agnieszka Krawucka
Przewodnicząca Ochrony Środowiska i Ładu Przestrzennego

UZASADNIENIE

Zgodnie z § 22 MPZP Radzymin Etap 4-A, dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ/UT ustala się przeznaczenie: zabudowa usług ochrony zdrowia i turystyki, w szczególności: szpitale, przychodnie zdrowia, ośrodki opieki społecznej, ośrodki odnowy biologicznej oraz hotele. Dopuszcza się również urządzenia służące turystyce, drogi wewnętrzne, ścieżki piesze i rowerowe, budynki garażowe i gospodarcze.

Zgodnie z § 4 MPZP, przeznaczenie podstawowe to funkcja przeważająca, na rzecz której należy rozstrzygać wszelkie konflikty przestrzenne. Przeznaczenie dopuszczalne to funkcja uzupełniająca, możliwa do realizacji wyłącznie w zakresie zgodnym z ustaleniami szczegółowymi. Definicje te zostały wyraźnie wskazane w decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 102/216 z dnia 13.10.2016 r., jako podstawa interpretacji zapisów MPZP. Tym samym, budowa zespołu budynków usługowych turystycznych przeznaczonych na długoterminowy wynajem nie realizuje funkcji ochrony zdrowia ani urządzeń turystycznych, lecz funkcję mieszkaniową, która nie została dopuszczona w planie i nie spełnia wymogów takich jak rotacyjność, tymczasowość pobytu i obsługa ruchu turystycznego.

Choć w MPZP wymieniono hotele jako przykład funkcji turystycznej, należy podkreślić, że hotele świadczą usługi krótkoterminowe, a nie długoterminowy wynajem lokali, który jest charakterystyczny dla funkcji mieszkaniowej – niedopuszczonej w tym planie.

Złożony przez inwestora wniosek do PWiK wskazuje na budowę zespołu czterech budynków usługowych z zakresu turystyki o wynajmie długoterminowym, dla ok. 728 osób. Takie parametry użytkowe (zapotrzebowanie na wodę i ścieki bytowe, liczba osób) są typowe dla obiektów przeznaczonych na długoterminowy pobyt, a nie dla rotacyjnych usług turystycznych czy zdrowotnych. Brak wskazania funkcji medycznej, rehabilitacyjnej czy hotelowej w dokumentacji dodatkowo potwierdza niezgodność z MPZP.

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Radzyminie odmówiło wydania warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, wskazując na brak możliwości technicznych obsługi planowanej inwestycji. Pomimo trwającej budowy stacji uzdatniania wody w Emilanowie oraz kanalizacji tłocznej w ul. Nowej, obecne ograniczenia infrastrukturalne pozostają nierozwiązane.

Rada Miejska stoi na stanowisku, że w przypadku inwestycji niezgodnej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, PWiK nie powinno wydawać warunków przyłączenia. Choć PWiK Radzymin nie jest organem właściwym do oceny zgodności inwestycji z MPZP — kompetencja ta należy do starosty powiatowego w ramach procedury udzielania pozwolenia na budowę — to przy inwestycjach o dużej skali i potencjalnym wpływie na infrastrukturę techniczną, zasadne jest każdorazowe wystąpienie do gminy o opinię w sprawie interpretacji zapisów obowiązującego planu miejscowego.

Argumentacja prawna oparta na orzecznictwie NSA

- NSA, wyrok z 21 maja 2020 r., sygn. I OSK 429/19 – funkcja usługowa, jeśli prowadzi do trwałego zasiedlenia (np. najem długoterminowy), może być traktowana jako funkcja mieszkaniowa, co jest niedopuszczalne na terenach, gdzie funkcja mieszkaniowa nie została wyraźnie dopuszczona w MPZP.