

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 12 ust. 1 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), w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z Uchwałą Nr 695/LIII/2022 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 19 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin, Rada Miejska w Radzyminie uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin zwane dalej Studium.

§2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – tekst Studium;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek Studium – „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” – plansza w skali 1:10 000;
- 3) załącznik nr 3 – rysunek Studium – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” – plansza w skali 1:10 000;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Radzyminie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu Studium do publicznego wglądu;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne tworzone dla Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia r.
w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Radzymin**

W dniu 19 grudnia 2022 r. Rada Miejska w Radzyminie, Uchwałą Nr 695/LIII/2022 przystąpiła do sporządzenia nowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radzymin, zwanego dalej projektem Studium.

Potrzeba takiego działania wynikała z uwarunkowań formalnych, bowiem w dniu 8 grudnia 2022 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny Wyrokiem Sygn. Akt VII SA/Wa 127/22 stwierdził niezgodność z prawem Uchwały Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przyjęcia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzymin. **Powyższy wyrok uniemożliwił czasowo przyjmowanie przez Radę Miejską w Radzyminie Uchwał w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**, ponieważ zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunkiem uchwalenia każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stwierdzenie przez radę gminy, że nie narusza on ustaleń zawartych w studium uikzp. Zgodnie z ww. wyrokiem WSA w projekcie Studium konieczna stała się rewizja zakwestionowanej metodologii sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, która była przyjęta w uchylonym dokumencie.

Obecny projekt Studium stanowi całościową aktualizację uchylonego dokumentu wraz z jego późniejszymi punktowymi zmianami. Przedmiotowy projekt Studium obejmuje:

- dostosowanie formy i zakresu ustaleń do obowiązujących przepisów prawa, w tym w zakresie ustalenia terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie sporządzonego bilansu,
- uwzględnienie przepisów prawa o znaczeniu ponadlokalnym, w tym wprowadzenia zmian wynikających z aktualnych, podanych w dniu 7 września 2022 r. do wiadomości publicznej map zagrożenia powodziowego,
- dostosowanie polityki przestrzennej do aktualnych potrzeb funkcjonalnych Gminy w zakresie zmiany przeznaczenia terenów, ale z uwzględnieniem zasięgu terenów o poszczególnym przeznaczeniu wynikającym ze sporządzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z ustawą 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), w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu

projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (*Dz. U. z 2021 r., poz. 2405*) projekt Studium przedstawiony jest w formie jednolitego tekstu i rysunku.

Ustalenia tekstowe zawarte zostały w tekście studium, który stanowi zał. nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Radzyminie, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Zał. nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Radzyminie – rysunek Studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” przedstawia sposób obecnego zagospodarowania gminy.

Ustalenia graficzne dotyczące kierunkowego zagospodarowania gminy określono na zał. nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Radzyminie – rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Zał. nr 4 do uchwały Rady Miejskiej w Radzyminie stanowi rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu Studium do publicznego wglądu.

Zał. nr 5 do uchwały Rady Miejskiej w Radzyminie stanowią dane przestrzenne dla Studium sporządzane obligatoryjnie od 31 października 2020 r. dla opracowań planistycznych. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru gminy w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Projekt Studium podlegał pełnej wymaganej przepisami procedurze, w tym uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie organów i instytucji zewnętrznych. Był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Złożone uwagi (205 pism z uwagami w czasie pierwszego wyłożenia i 106 pism z uwagami w czasie ponownego wyłożenia) zostały rozpatrzone przez Burmistrza Radzimina. W związku z powyższym w celu zabezpieczenia interesów mieszkańców gminy w projekcie Studium zostały wprowadzone dodatkowe ustalenia obejmujące m.in:

- **doprecyzowanie ustaleń dotyczących gospodarki odpadami, w taki sposób aby wyeliminować lokalizowanie obiektów i instalacji budowlanych związanych z gospodarką odpadami**, w tym zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów obejmującym procesy odzysku i unieszkodliwiania, ale z zabezpieczeniem funkcjonowania podmiotu gminnego realizującego zadania z zakresu gospodarki odpadami na podstawie przepisów o utrzymaniu porządku w gminach oraz zakładów, dla których ww. działania są integralnym elementem procesu technologicznego w ramach prowadzonej działalności gospodarczej innej niż gospodarka odpadami,
- **ustalenie zasad lokalizacji zakładów przemysłowych w celu ograniczenia ich oddziaływania i uciążliwości akustycznej na sąsiedztwo, zwłaszcza zabudowę mieszkaniową.**

Wprowadzono także zmiany w odniesieniu do kwestionowanych terenów m.in.

- **zrezygnowano z terenów aktywności gospodarczej (zabudowy produkcyjno-składowej) w obrębach Wiktorów i Zawady,**
- **ograniczono zasięg terenów aktywności gospodarczej (zabudowy produkcyjno-składowej) w obrębie Rżyska oraz**
- **zrezygnowano z terenów lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych w obrębach Łąki, Rżyska, Zwierzyniec.**

Natomiast **Burmistrz Radzymina nie mógł uwzględnić uwag dotyczących postulowanego rozszerzenia zasięgów terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej, co byłoby niezgodne z bilansem** sporządzonym wg reguł określonych w ustawie pizp, który podlega ocenie pod względem zgodności z przepisami przez organ nadzorczy – służby Wojewody Mazowieckiego.

Tryb sporządzenia projektu Studium obrazuje sporządzona zgodnie z przepisami dokumentacja planistyczna.

Projekt Studium był przedmiotem szczegółowej analizy i wieloetapowych prac również w roku 2024 i 2025. Należy wskazać następujące istotne wydarzenia proceduralne, które miały miejsce w tym okresie:

- **28 czerwca 2024 r.** – projekt uchwały w sprawie uchwalenia Studium został **zdzjęty z porządku obrad sesji Rady Miejskiej**, pomimo uprzednio wydanej **pozytywnej opinii Komisji Ochrony Środowiska i Ładu Przestrzennego**;
- **17 lipca 2024 r.** – Burmistrz Radzymina **ponownie przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały** w sprawie uchwalenia Studium, jednak uchwała **nie została podjęta przez Radę Miejską**;
- **Od sierpnia 2024 r.** – odbyło się **kilkanaście posiedzeń Komisji Ochrony Środowiska i Ładu Przestrzennego**, w całości poświęconych ponownym analizom projektu Studium oraz zgłoszonym uwagom mieszkańców i radnych. W ramach tych prac zgłaszano m.in. postulaty dotyczące **zwiększenia intensywności zabudowy oraz zmiany klasyfikacji terenów leśnych**;
- **27 stycznia 2025 r.** - Uchwała Nr 77/IX/2025 Rady Miejskiej w Radzyminie w sprawie **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza Radzymina uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin** której Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WP-I.4131.7.2025 stwierdził nieważność oraz Uchwała Nr 78/IX/2025 Rady Miejskiej w Radzyminie w sprawie **wyrażenia stanowiska dotyczącego wniosków i rekomendacji Komisji Ochrony Środowiska i Ładu Przestrzennego do projektu**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, której Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WP-I.4131.19.2025 stwierdził nieważność.

Uchwały 77/IX/2025 i 78/IX/2025 zostały podjęte z inicjatywy uchwałodawczej grupy radnych, poza trybem procedury planistycznej, a **ich podjęcie nastąpiło niezależnie od działań proceduralnych** Burmistrza Radzymina.

Powyższe działania świadczą o kontynuowanej intensywnej pracy organów gminy nad projektem Studium, a także o znacznym poziomie zaangażowania społecznego i samorządowego, mającego na celu wypracowanie dokumentu odpowiadającego potrzebom rozwojowym Gminy Radzymin oraz oczekiwaniom mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z przepisami prawa i zasadami ładu przestrzennego.

Należy jednak zaznaczyć, że **przedłużające się procedowanie nad przyjęciem Studium w praktyce spowodowało blokadę możliwości prowadzenia skutecznej polityki przestrzennej** – zarówno w zakresie uchwalania nowych miejscowych planów, jak i aktualizacji istniejących dokumentów planistycznych, co wpływa na ograniczenie elastyczności planowania i bieżącego reagowania na potrzeby inwestycyjne oraz rozwój przestrzenny gminy. Mimo iż obszar Gminy Radzymin objęty jest w całości obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, **brak uchwalonego Studium uniemożliwia ich aktualizację i dostosowanie do zmieniających się przepisów, uwarunkowań społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz infrastrukturalnych**. Obecne plany w wielu przypadkach nie odzwierciedlają postępujących procesów urbanizacyjnych ani aktualnych potrzeb mieszkańców i inwestorów.

Wobec powyższego **konieczne staje się pilne uchwalenie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego**, które pozwoli na wznowienie i kontynuację zablokowanych **procesów planistycznych** oraz umożliwi prowadzenie spójnej i aktualnej polityki przestrzennej w skali całej gminy.

Uzasadnienie pilnego przyjęcia projektu studium w przedkładanym kształcie wynika następujących uwarunkowań i przesłanek:

- 1) z zakresu gospodarki przestrzennej na poziomie Gminy Radzymin:
 - a) na koniec 2024 roku w Gminie Radzymin otwartych było 21 procedur planistycznych o łącznej powierzchni ok. 1724 ha co stanowi niemal 14 % powierzchni gminy, wśród których:
 - 6 projektów planów jest przygotowanych do uchwalenia, co nie może nastąpić ze względu na brak obowiązującego studium uikzp,

- procedowanie pozostałych projektów planów zostało wstrzymane wobec konieczności zapewnienia ich spójności z ostatecznymi rozwiązaniami zawartymi w uchwalonym studium uikzp.

ostateczne przyjęcie gotowych planów lub dalsze procedowanie pozostałych będzie możliwe dopiero po zatwierdzeniu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radzymin;

b) szczególnej sytuacji w zakresie gospodarki przestrzennej obrębu Słupno:

dnia 30.01.2023 r. Rada Miejska w Radzyminie podjęła Uchwałę Nr 710/LVI/2023 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Słupno na terenie gminy Radzymin. Rozstrzygnięciem nadzorczym znak: WNP-I.4131.48.2023.RM z dnia 6 marca 2023 r. Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność ww. uchwały. Gmina Radzymin wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na przedmiotowe rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego, nie zgadzając się z jego stanowiskiem. 15 grudnia 2023 r. Gmina Radzymin wniosła skargę kasacyjną zaskarżając w całości niekorzystny wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 września 2023 roku. Po stwierdzeniu nieważności ww. uchwały na obszarze tym obowiązuje 5 miejscowych planów pochodzących z różnych okresów, ich zapisy nie odpowiadają aktualnym wymogom ustawy o pizp, są wzajemnie niespójne, zwłaszcza w zakresie układu komunikacyjnego i przeznaczenia terenów, nie odpowiadają faktycznemu postępowi procesu urbanizacji. Mając na uwadze powyższe **niezwłocznie po uchwaleniu projektu Studium nastąpi usankcjonowanie przyjętego już rozwiązania planistycznego poprzez ponowne przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Słupno,**

2) z przepisów dotyczących planowania przestrzennego na poziomie krajowym:

ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (*Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527*), zgodnie z którymi do 30 czerwca 2026 r. t.j. „*Od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy*” (kolejna długotrwała procedura) **lub w oparciu o studium ale tylko gdy projekt planu będzie odpowiednio zaawansowany tj. po ogłoszeniu o terminie jego wyłożenia do publicznego wglądu.**

Zgodnie z powyższym brak obowiązującego studium uikzp uniemożliwia uchwalenie i dokończenie trwających procedur planów, na które czekają mieszkańcy gminy i co ogranicza możliwości inwestycyjne i tym samym rozwój gminy.

Mając na względzie wskazane powyżej uwarunkowania formalne z zakresu planowania przestrzennego, **szereg rozpoczętych procedur planistycznych, których zaawansowanie jest znaczne, potrzebę dochowania ciągłości podjętych działań, interes publiczny oraz racjonalność**

gospodarowania finansami publicznymi, a także wobec spełnienia wymogów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymienionej na wstępie uchwały Rady Miejskiej w Radzyminie w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin, zasadne jest podjęcie przedłożonego projektu uchwały i uchwalenie w przedłożonym kształcie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzymin.