

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/2025
z dnia2025 r.

w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cegielnia, część „A-2”

Ustalone przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cegielnia, część „A-2”, przeznaczenia terenów są zgodne z założeniami rozwoju gminy Radzymin, aczkolwiek zmieniające się tendencje rynkowe znacznie wpływają na sposób zagospodarowania terenów.

Presja działań deweloperskich w ostatnich latach jest znacznie zintensyfikowana i w praktyce prowadzi do wypaczenia założeń planu miejscowego, przez co niezbędne jest doprecyzowanie pewnych jego ustaleń. Zjawisko tzw. „patodeweloperki”, która wypaczając intencje zapisów planów miejscowych prowadzi do maksymalnej intensyfikacji zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w praktyce niszczy podstawowe założenia planowania przestrzennego, ustanowione w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j.: wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju, walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Działania powyższe powodują nadmierne zagęszczenie zabudowy, pogorszenie jakości życia mieszkańców, naruszenie ład przestrzennego, obciążenie infrastruktury technicznej czy negatywne oddziaływanie na środowisko.

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 kraju.

Celem wprowadzenia zmian do omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeciwdziałanie opisanym wyżej czynnościom w postaci wprowadzenia ustaleń, które będą miały realny wpływ na wykorzystanie przestrzeni, jak również zabezpieczą obecnych i przyszłych mieszkańców przed dalszymi negatywnymi skutkami omawianej „patodeweloperki” i przywrócić działanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z jego intencjami.

Mając na uwadze powyższe, uznaje się za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.

Rys. 1 Granice obszaru objętego projektem planu na tle obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



