

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/2025
z dnia2025 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 05-01, 05-03, 05-04 oraz 05-05 w Radzyminie

Obszar objęty sporządzeniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje części obrębów 05-01, 05-03, 05-04 oraz 05-05 w Radzyminie, w granicach określonych jako część A, B i C, na załączniku graficznym.

Celem opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- kompleksowe dostosowanie ustaleń planu do aktualnych wymagań i potrzeb społecznych, środowiskowych i urbanistycznych;
- dostosowanie przeznaczenia terenów do kierunków wskazanych w obowiązującym Studium;
- wyeliminowanie sytuacji, w których niedoprecyzowane lub zbyt ogólne ustalenia planu mogą prowadzić do niezamierzonych skutków, takich jak nadmierne zagęszczenie zabudowy, obciążenie infrastruktury technicznej czy negatywne oddziaływanie na środowisko;
- wypracowanie zapisów zapewniających ochronę ładu przestrzennego, bezpieczeństwa oraz jakości życia obecnych i przyszłych mieszkańców.

Podjęcie uchwały w części „A” związane jest z wprowadzeniem korekty układu drogowego w zakresie jego dostosowania do planowanej realizacji inwestycji drogowej - przedłużenia ul. kpt. Stefana Pogonowskiego, dla której otrzymano stosowne uzgodnienia w procedurze ZRID. Rozbudowa układu drogowego zapewni bezpieczne połączenie ulicy Ogrodowej z ulicą Konstytucji 3 Maja, wpływając tym samym na rozwój przyległych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Ponadto o podjęcie działań w kierunku zmiany planu wnioskował Starosta Wołomiński w zakresie przeznaczenia części działki nr. ew. 54 ob. 05-04 z terenów przeznaczonych obecnie pod przepompownię ścieków sanitarnych, oznaczonych symbolem A.1.K.

Zakres opracowania w części „B” jest związany z możliwością dostosowania przeznaczenia terenu zgodnie z kierunkiem określonym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radzymin, przyjętym Uchwałą Nr 140/XIII/2025 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 26 maja 2026 r.

Obszar opracowania „C” jest związany z wnioskiem właściciela nieruchomości dotyczącym wprowadzenia korekty ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania terenu.

Presja działań deweloperskich w ostatnich latach jest znacznie zintensyfikowana i w praktyce prowadzi do wypaczenia założeń planów miejscowych, przez co niezbędna jest ich aktualizacja, mająca na celu ochronę ładu przestrzennego. Zjawisko tzw. „patodeweloperki”, która wypaczając intencje zapisów planów miejscowych prowadzi do maksymalnej intensyfikacji zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W praktyce niszczy to podstawowe założenia planowania przestrzennego, ustanowione w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu

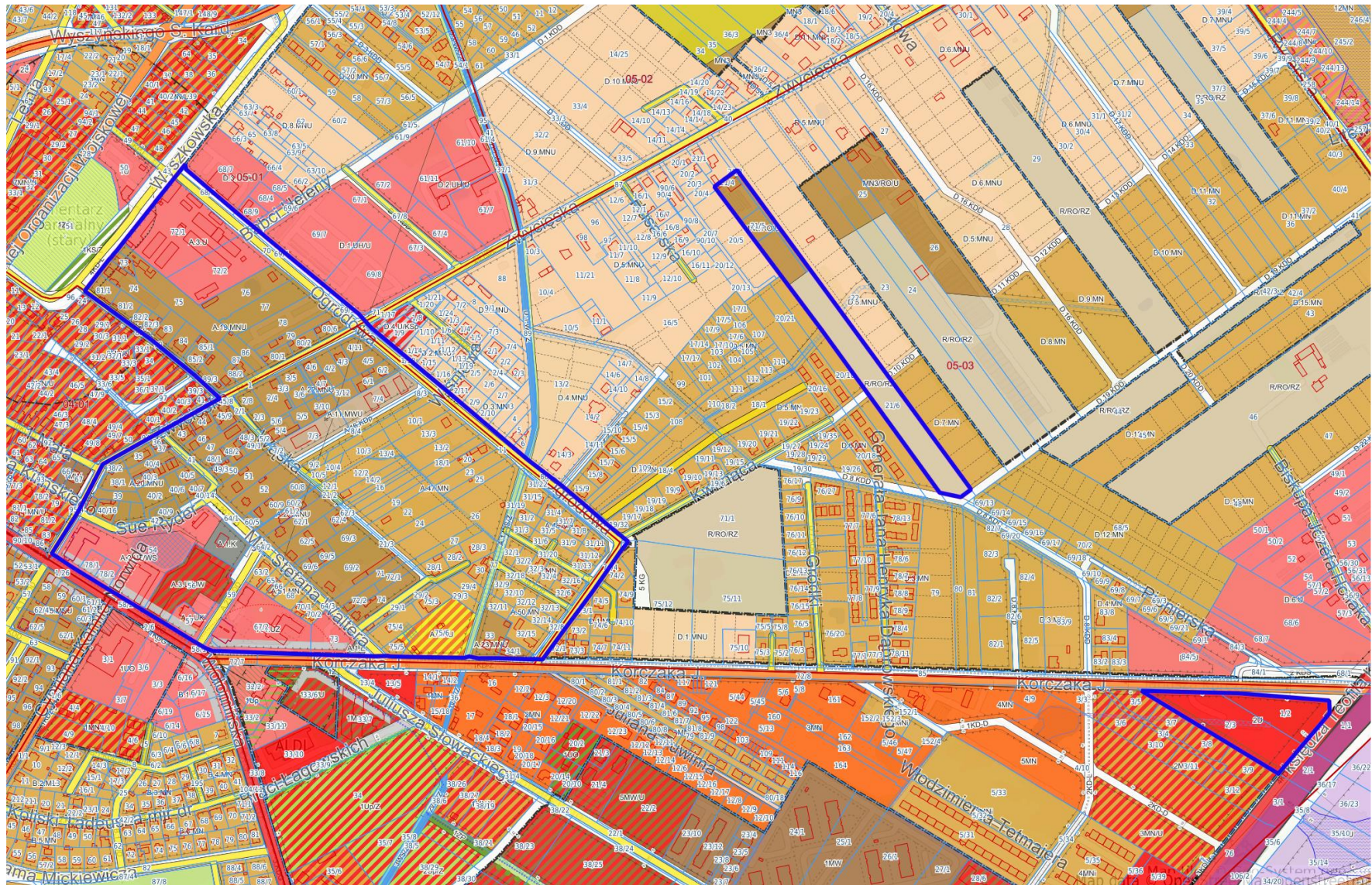
przestrzennym, t.j.: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju, walorów architektonicznych i krajobrazowych. Warto podkreślić, że intensyfikacja działań deweloperskich nie jest problemem lokalnym, lecz obserwowanym w całym kraju. Wprowadzenie jasnych kryteriów zagospodarowania przestrzeni umożliwi kontrolę inwestycji, ochronę wartości środowiskowych oraz zachowanie spójności urbanistycznej.

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, 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.

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



Rys. 2 Granice obszaru objętego projektem planu na tle obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

