

**PREZYDENT MIASTA RADOMIA**

**XIV ETAP ZMIANY  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADOM**

**Załącznik nr 1  
do uchwały Nr 310/2012 Rady Miejskiej w Radomiu  
z dnia 26.03.2012 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany  
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
gminy Radom,  
uchwalonego Uchwałą Nr 221/99 Rady Miejskiej w Radomiu  
z dnia 29 grudnia 1999 roku  
zmienionego Uchwałą Nr 641/2009 r Rady Miejskiej w Radomiu  
z dnia 30 listopada 2009 r.**

MARZEC 2012 R

## SPIS TREŚCI

<b>Wstęp</b> .....	<b>5</b>
1. Podstawa prawna opracowania zmiany studium .....	5
2. Przedmiot i zakres zmiany studium .....	5
3. Cel opracowania zmiany studium.....	5
<b>Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego</b> .....	<b>6</b>
1. Położenie .....	6
2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....	6
3. Przeznaczenie, dotychczasowe zagospodarowanie terenu.....	6
4. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.....	7
5. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego .....	7
5.1. Położenie i ukształtowanie powierzchni.....	7
5.2. Warunki geomorfologiczne.....	8
5.3. Budowa geologiczna.....	8
5.4. Warunki hydrologiczne.....	8
5.5. Warunki topoklimatyczne .....	8
5.6. Fauna i flora.....	8
5.7. Powiązania przyrodnicze .....	9
6. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	9
7. Warunki i jakość życia mieszkańców .....	9
8. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	9
9. Stan prawny i własnościowy gruntów .....	9
10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów lub obiektów chronionych.....	10
10.1. Obszary występowania naturalnych zagrożeń geologicznych .....	10
10.2. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych.....	10
10.3. Występowanie terenów górniczych.....	10
10.4. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną przyrody.....	10
10.5. Ochrona gruntów rolnych i leśnych.....	10
11. Stan komunikacji i infrastruktury technicznej.....	10
12. Zadania z zakresu ponadlokalnych celów publicznych.....	11
13. Wnioski do kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy .....	11

---

<b>Kierunki zagospodarowania przestrzennego .....</b>	<b>12</b>
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów.....	12
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	13
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu.....	14
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	14
5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury.....	15
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	16
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy.....	16
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o oraz obszary przestrzeni publicznej .....	16
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	17
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	17
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	17
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	17
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych .....	17
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	17
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	17
16. Obszary problemowe .....	18
Spis załączników graficznych .....	4

### SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

- Załącznik Nr 2                      Rys. Nr 1                      Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego –  
**Kierunki zagospodarowania przestrzennego –  
Polityka przestrzenna**  
Uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr 641/2009 z dnia 30.11.2009r.  
wrys – skala 1:10 000
  
- Załącznik Nr 3                      Rys. Nr 2                      Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego –  
**Uwarunkowania zagospodarowania  
przestrzennego miasta–**  
skala 1:10 000
  
- Załącznik Nr 4                      Rys. Nr 3                      Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego –  
**Kierunki zagospodarowania przestrzennego –**  
skala 1:10 000  
Uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr 310/2012 z dnia 26.03.2012r.

## **WSTĘP**

### **1. Podstawa prawna opracowania zmiany studium**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Radomia podjęła uchwałę Nr 119/2011 r. z dnia 30 maja 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom uchwalonego uchwałą nr 221/99 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29.12.1999 r. zmienionego uchwałą Nr 641/2009 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 30.11.2009 r.

### **2. Przedmiot i zakres zmiany studium**

Przedmiotem mniejszej zmiany są ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom, uchwalonego Uchwałą Nr 221/99 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 grudnia 1999 roku, zmienionego Uchwałą Nr 641/2009 r Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 30 listopada 2009 r.

Obszar objęty zmianą położony jest przy ulicy Kieleckiej, Hodowlanej i Wośnickiej, po wschodniej stronie ulicy Kieleckiej i w „Studium” zmienianym wskazany jest obecnie pod funkcje usług oraz zabudowę mieszkaniową intensywną. Powierzchnia całkowita obszaru wynosi około 28 ha.

### **3. Cel opracowania zmiany studium**

Zmiana ustaleń w zakresie określenia kierunków zagospodarowania przedmiotowego obszaru ma na celu tworzenie rezerwy przestrzeni inwestycyjnej dla usług i przemysłu o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym i rozszerzenie oferty inwestycyjnej miasta dla potencjalnych inwestorów.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia niniejszej zmiany podjęto w związku z koniecznością aktualizacji Studium w zakresie:

- analizy układu przestrzennego i uwzględnienia dokonanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta;
- analizy uwarunkowań zagospodarowania przedmiotowego obszaru w kontekście potrzeb rozwoju miasta;
- uzyskania zgodności uchwalanych planów miejscowych z ustaleniami „Studium”;
- zmianie części wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu.

---

## UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

---

### 1. Położenie

Obszar objęty zmianą zlokalizowany jest w południowo – zachodniej części miasta, po wschodniej stronie trasy nr 7. Obejmuje działki o nr geod.: 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8.

### 2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Sąsiedztwo trasy nr 7 w ocenie stanu ładu przestrzennego możemy rozpatrywać jako szanse i jako czynnik zagrożeń w zależności od kontekstu oraz obranego kierunku przekształceń. Dla zabudowy mieszkaniowej powoduje uciążliwości związane z nakładaniem się ruchu lokalnego i tranzytowego, skutkujące pogarszaniem się jakości życia mieszkańców, zwiększające zagrożenie bezpieczeństwa ruchu i pogłębiające negatywny wpływ na środowisko. Obecność trasy nr 7 dla obszarów usługowo – przemysłowych nie stanowi problemu. Sąsiedztwo obszaru przemysłowego zlokalizowanego po zachodniej stronie trasy nr 7 daje podstawy do przekształceń obszaru objętego zmianą studium. Ma to znaczenie ponieważ jednym z problemów planistycznych wskazanych w treści Studium opracowanego dla całego miasta Radomia jest wyznaczanie do tej pory obszarów przemysłowych przebiegało bezplanowo, w sposób samorzutny i niekontrolowany z punktu widzenia wzajemnych relacji przedsięwzięć zlokalizowanych na tych obszarach, jak również powiązań z układem zewnętrznym w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

### 3. Przeznaczenie, dotychczasowe zagospodarowanie terenu

Przedmiotowy obszar położony jest w południowo zachodniej części miasta Radomia, graniczy z drogą krajową nr 7 (ul. Kielecka) oraz ul. Wośnicką. Jest terenem w większości wolnym od zabudowy. Powierzchnia terenu wynosi ok. 28 ha. Obszar niezabudowany, obejmujący głównie pola uprawne. W części południowej zlokalizowany jest budynek Zespołu Szkół Agrotechnicznych i Gospodarki Żywnościowej.

Zgodnie z ustaleniami Studium zmienianego obszar objęty aktualną zmianą wskazany jest dla rozwoju funkcji mieszkaniowych z funkcjami uzupełniającymi komunikacji i zieleni urządzonej.

#### Na obszarze objętym zmianą Studium podjęto uchwały:

- Nr 105/2007 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23.04.2007 r. w sprawie przystąpienia do Miejscowego planu zag. przestrzennego zwanego „Wośnicka” w rejonie ulic Kieleckiej, Skrajnej, Bulwarowej, Pośredniej, Suchoj i rzeki Mlecznej – Kosówki
  - Nr 272/2008 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 28.01.2008 – w sprawie zmiany Uchwały Nr 105/2007 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23.04.2007 dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren pomiędzy ulicami: Kielecką, Skrajną, Bulwarową, Pośrednią, Wośnicką, Suchą i rzeką Mleczną zwanego „Wośnicka” dopuszczająca uchwalanie planu etapami.

#### Na obszarach sąsiadujących z obszarem objętym zmianą Studium (analizowanych w związku z tą zmianą) obowiązują uchwały:

- Nr 298/96 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 17.05.1996 r. Zmiana miejscowego uproszczonego planu zespołu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Chodkiewicza w Radomiu (Dz. Urz. Woj. Radomskiego Nr 14 z 05.07.1996 r. poz. 179);
- Nr 45/2002 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 16.12.2002 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Skrajna – Bulwarowa (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 325 z 18.12.2002 r.);
- Nr 892/2006 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 16.10.2006 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zag. przestrzennego dla działek nr 17/2, 17/3, 17/5, 17/8, 17/9, 17/10, 17/ 11, 17/12, 17/13, 17/14 położonych przy ul. Hodowlanej i Kieleckiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 218 z 26.10.2006 r. poz.8216);
- Nr 480/2009 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23.02.2009 Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Kosówki” z podziałem na strefy (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 33 z 2009 r. poz.765).

Na obszarach sąsiadujących z obszarem objętym zmianą Studium (analizowanych w związku z tą zmianą) podjęto uchwały:

- Nr 105/2007 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23.04.2007 roku w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zag. przestrzennego zwanego „Wośnicka” w rejonie ulic Kieleckiej, Skrajnej, Bulwarowej, Pośredniej, Suchej i rzeki Mlecznej – Kosówki;
  - Nr 272/2008 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 28.01.2008 (teren zmiany studium)
- Nr 512/2004 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 08.11.2004 r. (zmieniająca Uchwałę Nr 769/2002) w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zag. Przestrzennego - „Kielecka-Hodowlana” I Etap –E7 Hodowlana - dz. nr 25/1, 25/3;
- Nr 573/2009 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29.06.2009 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 60/2002 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 30 grudnia 2002 r. zmienionej uchwałą Nr 323/2003 RM w Radomiu z dnia 29 grudnia 2003 r., uchwałą Nr 699/2005 RM w Radomiu z dnia 24 października 2005r., Uchwałą Nr 451/2009 RM w Radomiu z dnia 23 lutego 2009 r. oraz uchwałą Nr 515/2009 RM w Radomiu z dnia 20 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zag. Przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w granicach administracyjnych miasta, przeznaczonego w planie miasta pod funkcje terenów zielonych otwartych (OTD).
- Uchwała Nr 574/2009 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29.06.2009r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Kosówki” ustanowionej uchwałą Nr 480/2009 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23.02.2009 r.

#### **4. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy**

W przedmiotowym zakresie utrzymuje się w mocy dotychczasowe ustalenia Studium.

#### **5. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego**

##### **5.1 Położenie i ukształtowanie powierzchni**

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym wg. J. Kondrackiego (1994) badany obszar położony jest na Równinie Radomskiej. Rozciąga się na południe od Doliny Białobrzesckiej między Przedgórzem Iłżeckim, Równiną Koziennicką i Małopolskim Przełomem Wisły. Jest to równina denudacyjna o zdegradowanej pokrywie utworów czwartorzędowych, pod którą występują warstwy jurajskie i kredowe, zapadające się w kierunku północno-wschodnim.

## 5.2 Warunki geomorfologiczne

Pod względem geomorfologicznym obszar objęty zmianą Studium stanowi fragment wysoczyzny polodowcowej o nachyleniu 2-10%. Przez środek obszaru opracowania przebiega równoleżnikowo niewielka dolinka cieków okresowego odprowadzająca wodę w trakcie większych opadów atmosferycznych.

## 5.3 Budowa geologiczna

Opisywany teren położony jest w otocze mezozoicznej Gór Świętokrzyskich. Starsze podłoże tej jednostki tworzą skały górnokredowe wykształcone w postaci wapieni, piaskowców, ilów oraz margli w wkładkach ilastymi. Głębokość zalegania utworów mezozoicznych w tym rejonie miasta wynosi ok. 5-15 m ppt.

Bezpośrednio na skałach górnokredowych zalegają utwory czwartorzędowe, polodowcowe. W części zachodniej opisywanego terenu występują utwory gliniaste - glina piaszczysta, piaski gliniaste i glina zwałowa. Natomiast część wschodnią budują fluwioglacjalne piaski i piaski ze żwirem, które na głębokości 2 m przechodzą w glinę pylastą i glinę piaszczystą zwięzłą oraz utwory zastoiskowe (iły, mułki).

## 5.4 Warunki hydrologiczne

Na terenie objętym zmianą Studium brak jest stałych cieków i zbiorników wodnych. W opracowaniu fizjograficznym aglomeracji radomskiej (1978) na opisywanym terenie wskazano lokalizację okresowego cieków spływającego ze zboczy wysoczyzny Wośnik ku dolinie Kosówki. Prawdopodobnie okresowy spływ wody następuje w trakcie intensywnych opadów atmosferycznych i wiosennych roztopów śniegu. Na omawianym terenie występują 2 poziomy wodonośne: górnokredowy i czwartorzędowy. Omawiany teren położony jest w obrębie strefy ONO GZWP nr 405 - Niecka Radomska obejmującego wody podziemne górnokredowego poziomu wodonośnego.

## 5.5 Warunki topoklimatyczne

Na podstawie opracowania J.Lewińskiej, J.Baścikt, A.Bułat przedmiotowy teren charakteryzuje się korzystnymi antropogenicznymi warunkami bioklimatycznymi. Średnia roczna temperatura powietrza atmosferycznego w Radomiu, a więc i dla tego obszaru wynosi 7,8°C, zaś roczna amplituda temperatur wynosi 21,9°C. Temperatura najchłodniejszego miesiąca (stycznia) wynosi - 3.5°C, najcieplejszego (lipca) + 18.4°C. Roczna suma opadów osiąga 590 mm.

## 5.6 Fauna i flora

Flora:

Ze względu na fakt, że jest to obszar poddany bardzo silnej antropopresji, spotykane tu rzeczywiste zbiorowiska roślinne nie mają charakteru roślinności naturalnej. Rzeczywista roślinność analizowanej części miasta to zbiorowiska ruderalne związane z przydrożami i zabudowaniami, zbiorowiska segetalne pól uprawnych i ogrodów oraz zbiorowiska łąkowe. Przy budynku Zespołu Szkół Agrotechnicznych i Gospodarki Żywnościowej rośnie zieleń urządzona, niewielki sad oraz zadrzewienie topól. Wzdłuż ul. Kieleckiej rozciąga się szpaler klonu jesionolistnego i leszczyny pospolitej. W pobliżu kompleksu szklarni zlokalizowano stanowisko inwazyjnej byliny – barszczu kaukaskiego.

Fauna:

Wśród gryzoni na opisywanym terenie odnotowano obecność myszy (*Apodemus sp.*) i polników (*Microtus sp.*). Spotykane powszechnie kretowiska świadczą o występowaniu kreta (*Talpa*



---

*europa*). Ptaki reprezentowane są przez potrzescza (*Emberiza calandra*), skowronka (*Alauda arvensis*), gąsiorka (*Lanius collurio*) oraz kuropatwy (*Perdix perdix*).

#### 5.7 Powiązania przyrodnicze

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują żadne elementy przyrody podlegające ochronie obszarowej i indywidualnej w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody. Badany obszar nie stanowi elementu systemu przyrodniczego miasta. Znajduje się poza zasięgiem ważnych dla miasta korytarzy ekologicznych dolin Kosówki i Mlecznej.

### 6. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej. Nie występują tu obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną ani tzw. „zabytki oczywiste”, mogące być wpisane do rejestru zabytków.

Na terenie objętym zmianą znajduje się natomiast zewidencjonowane stanowisko archeologiczne AZP 74-67/14 l.p 26, późne średniowiecze, nr stanowiska na obszarze: 14, nr stanowiska w miejscowości: 5H „pozostałość budynków drewnianych” pow. stanowiska ok. 0,5 ha.

### 7. Warunki i jakość życia mieszkańców

Na obszarze opracowania nie stwierdzono naturalnych ani antropogenicznych źródeł zagrożeń dla stanu zdrowia i życia mieszkańców gminy. Na obszarze tym nie występuje zabudowa mieszkaniowa. Większym skupiskiem takiej zabudowy na obszarach przyległych jest osiedle domów jednorodzinnych Wośniki. Zagospodarowanie przedmiotowego obszaru będzie zatem musiało uwzględniać sąsiedztwo tego osiedla, jak również przyszłe zagospodarowania terenów po byłej szkole rolniczej, sąsiadujących z przedmiotowym obszarem od południa.

### 8. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Radom należy do najmniej bezpiecznych miast w województwie mazowieckim. Wg statystyk policyjnych w 2009 r. wskaźnik wykrywalności przestępczości w mieście wyniósł 61,9% w powiecie radomskim 67,2%.

W Radomiu ma siedzibę Komenda Wojewódzka Policji, Komenda Miejska Policji, 3 Komisariaty, Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej oraz Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego. Porządku i bezpieczeństwa w mieście pilnuje także Straż Miejska.

W Radomiu z inicjatywy Komendy Miejskiej Policji i władz samorządowych zrodził się w 1997 r. program „Bezpieczne Miasto” w jego zakres działały 4 podprogramy: Bezpieczna Szkoła, Bezpieczne Osiedle, Bezpieczna Ulica, Bezpieczny Ogród.

Na obszarze objętym opracowaniem, nie istnieją szczególne zagrożenia dla ludności i mienia.

### 9. Stan prawny i własnościowy gruntów

Na obszarze objętym zmianą nie obowiązują żadne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obszar ten nie jest także objęty obowiązkiem sporządzenia takiego planu.

Gminny zasób nieruchomości Gminy Radom stanowi wielkość 13% powierzchni miasta w granicach administracyjnych, przy czym większość stanowią grunty zainwestowane pod przedsięwzięcia celu publicznego oraz rozdysponowane są pomiędzy poszczególnych użytkowników na zasadzie użytkowania wieczystego.

---

Grunty Miasta na prawach powiatu stanowią – 3%, a Skarbu Państwa – 27%, w tym 14% w użytkowaniu wieczystym.

Pozostała część gruntów 57% są to grunty prywatne oraz grunty o nie uregulowanym stanie prawnym.

Działki objęte zmianą Studium według wypisów z ewidencji gruntów są własnością Gminy Miasta Radomia (grunty o łącznej powierzchni ok. 27 ha) wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości) i osób fizycznych.

## **10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów lub obiektów chronionych**

### 10.1 Obszary występowania naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary występowania naturalnych zagrożeń geologicznych.

### 10.2 Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych

Na omawianym obszarze nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Miasto znajduje się na obszarze szczelinowego zbiornika GZWP Nr 405 zwanego Niecką Radomską. Na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) powinno się:

- zakazać lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
- prowadzić właściwe zasady nawożenia gleb i stosowania środków ochrony roślin z uwagi na brak izolacji poziomu wodonośnego,
- stosować wszelkie zabezpieczenia techniczne dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

### 10.3 Występowanie terenów górniczych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze.

### 10.4 Obszary i obiekty objęte ochroną prawną przyrody

Na obszarze objętym zmianą nie występują obiekty ani obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

### 10.5 Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Zgodnie z obowiązującymi przepisami grunty rolne w granicach administracyjnych miast nie podlegają ochronie. Na obszarze objętym zmianą nie występują natomiast grunty leśne.

## **11. Stan komunikacji i infrastruktury technicznej**

System transportowy Radomia składa się z podsystemów: drogowego, parkingowego, kolejowego, autobusowego, rowerowego i pieszego.

Do obszaru objętego zmianą Studium przylegają: od zachodu - ulica Kielecka – droga krajowa nr 7 w klasie funkcjonalnej drogi głównej, od południa - ulica Wośnicka – gminna droga zbiorcza; zlokalizowane poza granicą obszaru objętego zmianą. Warunki techniczno-budowlane dla obu ww. kategorii funkcjonalnych dróg publicznych określają odpowiednie wymagania w zakresie ograniczeń bezpośredniej obsługi terenów zainwestowania za pomocą zjazdów w tych dróg.

Na przedmiotowym terenie, wzdłuż ww. ulic występują sieci wodociągowe i kanalizacyjne, telefoniczne oraz linie energetyczne, umożliwiające rozwój zainwestowania przedmiotowego obszaru.

## **12. Zadania z zakresu ponadlokalnych celów publicznych**

Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Mazowieckiego oraz ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) – na przedmiotowym obszarze nie planuje się lokalizacji obiektów, urządzeń ani sieci służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Obszar objęty zmianą Studium graniczy natomiast z trasą drogi krajowej nr 7, która może być przedmiotem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## **13. Wnioski do kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy**

- 1) Brak przeciwwskazań w przeznaczeniu całości terenu objętego zmianą pod funkcję usługowo-przemysłową.
- 2) Zgodnie z obowiązującymi przepisami, obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 3) Dla planowanych na tym obszarze inwestycji poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy określić w szczególności:
  - możliwości pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną z wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia,
  - zasady obsługi komunikacyjnej,
  - szczegółowe warunki kształtowania zabudowy,
  - szczegółowe warunki ochrony środowiska.

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów

Na obszarze objętym niniejszą zmianą Studium ustala się **preferencję funkcjonalną strefy rozwoju produkcji i usług**. Niniejsze ustalenie nie jest sprzeczne z ogólnymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniu terenów, określonymi w Studium. W obecnej sytuacji gospodarczej pożądane jest posiadanie przez gminę terenów pod inwestycje usługowe i przemysłowe, tworzenie rezerwy przestrzeni inwestycyjnej dla usług i przemysłu o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym. Po szczegółowej analizie uwarunkowań na przedmiotowym obszarze ustalono, że rozwój w jego obrębie wyżej wskazanych funkcji jest zgodny przede wszystkim z podstawowymi celami zagospodarowania przestrzennego gminy określonymi w Studium, między innymi:

- w zakresie spełnienia należnych potrzeb społecznych w formie przygotowania nowych terenów rozwojowych do zagospodarowania (np. usługowych, produkcyjno-usługowych) pod warunkiem zachowania zasad ekorozwoju;
- w zakresie tworzenia szczególnie sprzyjających warunków dla wzrostu przedsiębiorczości.

Ponadto, uzasadnieniem przedmiotowych zmian jest lokalizacja w oddaleniu od terenów rekreacyjnych, dostęp do drogi krajowej, lokalizacja w sąsiedztwie terenów o analogicznym przeznaczeniu usługowo-przemysłowym (zlokalizowanych po zachodniej stronie ulicy Kieleckiej), oraz możliwość uzbrojenia.

Ustalenia zmiany Studium w zakresie określenia funkcji zagospodarowania dla strefy rozwoju produkcji i usług zestawiono w tabeli nr 1. Z ustaleniami tymi winny być spójne ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stanowią one także wytyczne kierunkowe w przypadku pozostałych działań związanych z realizacją polityki miejskiej (np.: programowanie systemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych, wydawanie decyzji administracyjnych, itp.).

Tabela nr 1: Funkcje zagospodarowania dla strefy rozwoju produkcji i usług.

Strefa funkcjonalna	Przeznaczenie	
	Podstawowe	Uzupełniające i dopuszczalne
tereny usługowo-przemysłowe	usługi komercyjne, nieuciążliwe produkcja i składy, uciążliwe produkcja i składy	mieszkalnictwo integralnie związane z prowadzoną działalnością, infrastruktura techniczna i komunikacyjna

### Zasady realizacji ustaleń zmiany Studium w zakresie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Ustalenia zmiany Studium w zakresie preferencji funkcjonalnych należy uwzględniać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w sposób jak następuje:
  - ustalenia przeznaczenia terenów w planach winny uwzględniać funkcje zagospodarowania (podstawowe i/lub uzupełniające) ustalone w Studium dla wskazanych w rysunku planu stref lokalizacji poszczególnych typów zagospodarowania, w obrębie których zawierają wyznaczone w planach tereny;
  - ustalenie przeznaczenia terenów w planach pod przewidziane w studium dla stref lokalizacji poszczególnych typów zagospodarowania **funkcje określone jako funkcje podstawowe** – dopuszcza się ustalenie w dowolnych proporcjach;

- przeznaczenia terenów w planach pod przewidziane w studium dla stref lokalizacji poszczególnych typów zagospodarowania **funkcje określone jako funkcje uzupełniające i dopuszczalne** – dopuszcza się pod warunkiem, że sumaryczna powierzchnia terenów przeznaczonych pod te funkcje i faktycznie zagospodarowanych nie przekroczy 50% powierzchni danej strefy.
- ustalenia przeznaczenia terenów w planach powinny uwzględniać:
  - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
  - zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w stosunku do przyległych terenów mieszkalnictwa i usług publicznych;
  - zasady lokalizacji zakładów przemysłowych zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku (ZoZR) lub zakładów o dużym ryzyku (ZoDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w „bezpiecznej odległości” (określanej w planie) od innych obiektów;
  - zapewnienie niezbędnych dróg pożarowych, które służyć będą w szczególności do prowadzenia działań ratowniczo – gaśniczych oraz ewakuacyjnych na wypadek masowego zagrożenia.

## 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Studium ustala podział obszaru miasta na obszary aktualnego i potencjalnego zainwestowania, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych, a także wymogów ochrony środowiska i przyrody dla obszarów o wiodącej funkcji przyrodniczej, sklasyfikowane są jako **obszary urbanizacji**. W ich obrębie wydziela się następujące kategorie:

- **obszary zabudowane** - aktualnie zainwestowane i wyposażone w niezbędną infrastrukturę pozwalającą na uzupełnienie istniejącej zabudowy, na których przewiduje się uzupełnienie zabudowy niewymagające wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz drogowej i innych sieci, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z możliwością zastosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, w zakresie określonym w art. 42 ust. 4 ustawy - Prawo wodne;
- **obszary rozwoju zabudowy** – obszary dotychczas niezainwestowane, na których przewiduje się lokalizację zabudowy, w tym zwłaszcza wymagającej wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz drogowej i innych sieci, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Obszar objęty niniejszą zmianą Studium, zgodnie z powyższymi definicjami w całości kwalifikuje się jako **obszar rozwoju zabudowy**. Zgodnie z zasadami określonymi w Studium, dla obszaru objętego zmianą obowiązują następujące wskaźniki:

Tabela nr 2: Wskaźniki zagospodarowania dla strefy zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Typ zagospodarowania	Intensywność zabudowy brutto		Maksymalna wysokość zabudowy**
	min	max	[m]
Zabudowa usługowo-produkcyjna	0,1*	2	25m*

\* Nie dotyczy specyficznych funkcji i instalacji, dla których istnieją względy technologiczne, uzasadniające indywidualnie traktowane.

\*\* Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej (w tym publicznej telekomunikacji) oraz specyficznych funkcji i instalacji, dla których istnieją względy technologiczne, uzasadniające indywidualnie traktowane.

**Zasady realizacji ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:**

- 1) Ustalenia niniejszej zmiany Studium w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy nie dotyczą zagospodarowania realizowanego w granicach praw nabytych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz obowiązujących planów miejscowych, których zmiana okazałaby się nieuzasadniona np. ze względu na skutki ekonomiczne.
- 2) Wskaźniki urbanistyczne i standardy służą przede wszystkim do badania chłonności terenów i opracowywania wytycznych programowo przestrzennych w różnych rejonach miasta. Są podstawą do programowania i projektowania elementów infrastruktury transportowej, inżynierskiej oraz infrastruktury społecznej.
- 3) Stosowanie wskaźników wysokości zabudowy oraz intensywności zabudowy brutto wraz ze sformułowanymi zastrzeżeniami jest wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla **obszarów rozwoju zabudowy**. Wskaźnik intensywności zabudowy brutto może zostać przetransponowany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na powiązane wskaźniki max. powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu i wskaźniki max. wysokości zabudowy.
- 4) Wskaźniki dotyczące wysokości i intensywności zabudowy są uśrednione dla obszarów wskazanych w rysunku zmiany Studium. Uszczegółowienie tych wskaźników dla poszczególnych terenów oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zagospodarowanie terenów otaczających i panoramy miasta.

**3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu.**

- Obszar objęty zmianą Studium nie jest objęty żadną szczególną formą ochrony prawnej.
- Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t.j. Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zmianami/ tereny objęte opracowaniem nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Przy zagospodarowaniu terenu zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa o ochronie środowiska i przyrody.

**4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na terenie objętym zmianą znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne AZP 74-67/14.

Teren znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej. Nie występują tu obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną ani tzw. „zabytki oczywiste” mogące być wpisane do rejestru zabytków.

---

## **5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury.**

Teren wymaga uzbrojenia w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. W miarę realizacji inwestycji konieczna będzie realizacja dróg lokalnych publicznych i dróg wewnętrznych – w zakresie określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Realizacji wymagać będą także parkingi konieczne dla obsługi projektowanych terenów inwestycyjnych.

### Zaopatrzenie w wodę

Planowane zagospodarowanie wykorzystywanego obecnie wyłącznie rolniczo obszaru może być zaopatrywane w wodę do celów bytowo-gospodarszych z przedłużenia, funkcjonującego w zachodnim poboczu trasy E-7 wodociągu komunalnego, który powinien być spięty z wodociągiem istniejącym w ulicy Hodowlanej. Od przedłużonego wodociągu należy, w granicach rozpatrywanego terenu wykonać przewody rozprowadzające wodę wg projektowanego zapotrzebowania.

### Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z rozpatrywanego obszaru objętego zmianą Studium przewiduje się w kierunku zachodnim do funkcjonującej kanalizacji sanitarnej przewidywanej do przebudowy. Lokalizacja głównych przewodów kanalizacyjnych możliwa jest w ciągach kanalizacyjnych przebiegających po północnych i południowych krańcach rozpatrywanego obszaru. Kanalizacja obsługująca teren obejmujący zmianę studium obsługiwać będzie także aktualne i przyszłościowe zagospodarowanie obszaru położonego po zachodniej stronie trasy E-7 wzdłuż ul. Hodowlanej.

### Odprowadzenie wód opadowych

Główny kierunek odprowadzenia wód opadowych z przeważającej części rozpatrywanego obszaru objętego zmianą Studium przewidziany jest w kierunku południowym przez teren istniejącej już zabudowy wzdłuż funkcjonujących ciągów komunikacyjnych, do koryta potoku Kosówka. Koryto potoku należy przewidzieć do przebudowy celem zapewnienia właściwego odpływu wód. Z części północnej tj z ok. 20% rozpatrywanego obszaru objętego zmianą Studium odprowadzenie wód przewiduje się do przewidywanej do realizacji, w ramach planu zagospodarowania przestrzennego „Wośnicka”, kanalizacji deszczowej w ul. Skrajnej.

### Zaopatrzenie w gaz przewodowy

Zaopatrzenie w gaz przewodowy należy zapewnić poprzez rozbudowę funkcjonującego, miejskiego systemu gazowniczego wg warunków technicznych dystrybutora gazu zgodnie z zapotrzebowaniem wskazanym przez konkretne rozwiązania planowanej zabudowy.

### Zaopatrzenie w energię cieplną

Zaopatrzenie w energię cieplną - wg zapotrzebowania planowanej zabudowy głównie z indywidualnych źródeł ciepła z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska. Zaleca się stosowanie w miarę możliwości, systemów grzewczych nie emitujących zanieczyszczeń do atmosfery (np. systemy solarne, pompy ciepła itp.).

### Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną - wg potrzeb planowanego zagospodarowania terenu z lokalnego systemu elektroenergetycznego oraz po jego przebudowie i adaptowaniu do aktualnie występujących potrzeb wg warunków technicznych określanych przez dystrybutora energii i

eksploatatora funkcjonujących sieci. Niezbędna będzie budowa nowego GPZ lokalizowanego po zachodniej stronie trasy E-7.

#### Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy (w tym terenu objętego zmianą studium) zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie; w tym dla umożliwienia rozbudowy systemów monitoringu i zarządzania na wypadek sytuacji kryzysowych.

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci Hotspotów.

#### **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Na obszarze objętym niniejszą zmianą Studium przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, polegających na: modernizacji i budowie dróg lokalnych – dojazdowych oraz uzbrojeniu w sieć wodociągową i kanalizację.

#### **7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Nie przewiduje się.

#### **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Na obszarze objętym niniejszą zmianą Studium nie występują, ani nie ustanawia się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych lub obszarów przestrzeni publicznej.



**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Przedmiotowy obszar należy objąć miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z uwagi na nową jakość jaką tworzyć będą te tereny w strukturze przestrzennej miasta. Plan/plany miejscowe sporządzane dla przedmiotowego obszaru w szczególności winny określić:

- zasady pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną odpowiednią dla planowanej funkcji usługowo-produkcyjnej, z wykorzystaniem uzbrojenia istniejącego;
- zasady obsługi komunikacyjnej, z uwzględnieniem ochrony funkcji tranzytowej ul. Kieleckiej oraz ochrony przyległych do przedmiotowego obszaru terenów osiedleńczych, które winny być odseparowane od ruchu pojazdów ciężkich;
- szczegółowe warunki kształtowania zabudowy z uwzględnieniem możliwości ekspozycji widokowej panoramy miasta;
- szczegółowe warunki ochrony środowiska oraz zdrowia ludzi, z uwzględnieniem ewentualnych zasad lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko poważnej awarii oraz strefowania uciążliwości funkcji w obrębie obszaru objętego niniejszą zmianą w stosunku do przyległych terenów osiedleńczych i usługowych (ewentualne strefy buforowe, pasy zieleni izolacyjnej, itp.).

**10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się zachowania ani rozwoju rolniczej i/lub leśnej przestrzeni produkcyjnej.

**11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

**12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty ani obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich stref ochronnych.

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

**15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

## **16. Obszary problemowe**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują inne obszary problemowe, wyznaczone w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Opracowanie:  
Miejska Pracownia Urbanistyczna w Radomiu