

MIASTO RADOM

**ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RADOM**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 894/2006 Rady Miejskiej
w Radomiu z dnia 16.10.2006r. w sprawie uchwalenia zmiany
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Radom

sierpień 2006 r.

SPIS TREŚCI

- 1.0. Podstawa prawna „Studium”
- 2.0. Przedmiot i zakres zmian

I. UWARUNKOWANIA

- 1.0. Położenie
- 1.1. Przeznaczenie, dotychczasowe zagospodarowania
- 1.2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego
- 1.3. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 1.4. Stan prawny terenów i ich ochrona
- 1.5. Stan komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1.6. Zadania z zakresu ponadlokalnych celów publicznych
- 1.7. Wnioski do kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USTALENIA

- 1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów
- 1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów
- 1.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajo-
brazu
- 1.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury
współczesnej
- 1.5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1.6. Obszary celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym
- 1.7. Zamierzenia gminy w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego

SPIS RYSUNKÓW

- Rysunek Nr 1 – Uwarunkowania – fragment rysunku „Studium”
- Rysunek Nr 2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – fragment
rysunku „Studium”
- Rysunek Nr 3 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego – fragment
rysunku „Studium” z wprowadzonymi zmianami

1.0. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA 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 2001 r., poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Radomiu podjęła Uchwałę Nr 848/2006 z dnia 03.07.2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom”. Uchwałę podjęto w związku z koniecznością aktualizacji „Studium” w zakresie:

- dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów
- uzyskania zgodności uchwalanych planów miejscowych z ustaleniami „Studium”
- analizy układu przestrzennego i uwzględnienia dokonanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta

Uchwała obejmuje obszar miasta w rejonie ulic Malczewskiego, Struga, Kelles-Krauza, Chrobrego i Potoku Północnego, w granicach dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum Północ”.

W dalszych etapach planowane są kolejne zmiany Studium w ramach jego kompleksowej aktualizacji.

2.0. PRZEDMIOT I ZAKRES ZMIAN

Przedmiotem zmian w „Studium” są zmiany przeznaczenia terenu objętego granicami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum Północ”. Jest to obszar położony w rejonie ulic: Struga, Chrobrego, Malczewskiego i Potoku Północnego.

Zmiany polegają na:

- wprowadzeniu wzdłuż Potoku Północnego funkcji mieszkaniowej (mieszkalnictwo wielorodzinne)
- wprowadzenia na terenie przeznaczonym pod usługi możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

I – UWARUNKOWANIA

1.0. Położenie

Obszar objęty zmianą nr 1 położony jest w centrum Miasta, obejmuje teren w rejonie ulic: Struga, Malczewskiego, Chrobrego i Potoku Północnego.

1.1. Przeznaczenie, dotychczasowe zagospodarowanie

Przedmiotowy teren, w stanie istniejącym, jest częściowo terenem wolnym od zabudowy, częściowo zabudowanym obiektami usługowymi. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Centrum Północ”, uchwalonym Uchwałą Nr 261/2000 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 20.03.2000 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 46, poz. 464 z dnia 26.04.2000 r.), teren objęty zmianą Studium przeznaczony jest przede wszystkim pod funkcje usługowe, usługowo-mieszkaniowe, usługowe związane z komunikacją i zieleni urządzonej.

Obszar objęty zmianą Studium przedstawiono na rysunkach nr 1, 2 i 3.

1.2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego

Obszar niezabudowany jest częściowo zadrzewiony, występuje na tym terenie około stu kilkudziesięciu drzew. Ich gatunki i wartość przyrodnicza określona zostanie w szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej. Wzdłuż Potoku Północnego znajduje się teren zieleni nieurządzonej. Przy istniejących obiektach znajdują się niewielkie powierzchnie zieleni towarzyszącej.

Brak tu pomników przyrody oraz obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Zieleń wzdłuż Potoku Północnego jest elementem systemu terenów otwartych w mieście.

1.3. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren znajduje się częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej. Strefa obejmuje południową część obszaru, gdzie zlokalizowane były budynki dawnych koszar.

1.4. Stan prawny terenów i ich ochrona

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum Północ” uchwalony Uchwałą Nr 261/2000 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 20.03.2000 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 46, poz. 464 z 26.04.2000 r.).

Grunty objęte strefą U i MM podlegające zmianie „Studium” są własnością Gminy Radom.

1.5. Stan komunikacji i infrastruktury technicznej

Teren komunikacyjnie jest dostępny istniejącym układem dróg publicznych i wewnętrznych. Dojazd do terenu możliwy jest od strony ulic Chrobrego, Malczewskiego i Struga. W stanie istniejącym są to drogi o statusie dróg publicznych.

Teren objęty zmianą „Studium” uzbrojony jest w podstawowe media.

1.6. Zadania z zakresu ponadlokalnych celów publicznych

Zadania jak wyżej na przedmiotowym terenie nie występują.

1.7. Wnioski do kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy

- **w związku z funkcją obszaru – nowego Centrum – brak przeciwwskazań do wprowadzenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,**
- **brak przeciwwskazań w przeznaczeniu części terenów usługowych na cele mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe.**

Najważniejsze ograniczenia dla zagospodarowania terenów **usługowych**:

- 1) Maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – do 70%,
- 2) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10%; do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się 50% powierzchni „zielonych dachów”,
- 3) Dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 4) Wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może być mniejsza niż 12,0 m,
- 5) Maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 18,0 m, z tym, że dopuszcza się wypiętrzenie przekraczające wysokość, o której mowa powyżej, o nie więcej niż 4,0 m, pod warunkiem, że powierzchnia wypiętrzeń nie przekroczy łącznie 40% powierzchni zabudowy,
- 6) Liczba nadziemnych kondygnacji przeznaczonych na usługi nie może być mniejsza niż 2, a w miejscach wypiętrzeń 3 kondygnacje,
- 7) Dla każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla własnych potrzeb na wydzielonym pod inwestycję terenie,
- 8) W poziomie terenu w granicach lokalizacji inwestycji może być zlokalizowanych maksymalnie 50% koniecznych dla danego obiektu miejsc parkingowych,
- 9) Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży boksowych,
- 10) Budynki i obiekty użyteczności publicznej winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
- 11) Narożnik południowo-wschodni zabudowy – do ukształtowania jako dominanta urbanistyczna (fragment zabudowy eksponowany przez najście od ul. Struga i z Placu Jagiellońskiego) o wysokości minimum 28,0 m do maksimum 42,0 m na maksymalnej powierzchni 5% powierzchni zabudowy obiektu,
- 12) Należy zapewnić bezkolizyjne połączenie Placu Jagiellońskiego z terenem objętym niniejszą zmianą planu,
- 13) Dopuszcza się lokalizację obiektów w granicach działek,
- 14) Do czasu realizacji docelowych obiektów w strefie, z wyłączeniem terenu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej – dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,

- 15) Nawierzchnie należy wykonać z materiałów wysokiej jakości; preferowane materiały naturalne,
- 16) Elewacje należy wykonać z materiałów wysokiej jakości; preferowane materiały naturalne,
- 17) Na terenach oznaczonych symbolami 2U i 3 U dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz zmianę ich funkcji zgodnie z ustaleniami niniejszego planu ogólnymi i dla strefy U.

Najważniejsze ograniczenia dla zagospodarowania terenów **mieszkańowych**:

- 1) Dopuszcza się zabudowę terenów strefy do 35% powierzchni terenu zabudową nadziemną, łącznie z garażami podziemnymi do 50% powierzchni terenu,
- 2) Obowiązuje zachowanie 20% terenów strefy jako terenów biologicznie czynnych, do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się 50% powierzchni „zielonych dachów”,
- 3) Maksymalna powierzchnia terenu strefy przeznaczona pod funkcje dopuszczalne – 30%,
- 4) Na etapie projektu zagospodarowania terenu należy wykonać szczegółową inwentaryzację zieleni wskazującą wartościowe drzewa,
- 5) Dla zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wskaźnik - minimum 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie, z czego 50% miejsc należy zlokalizować w garażu podziemnym,
- 6) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – od strony Potoku Północnego, od ulic Chrobrego i Malczewskiego – maksimum 4÷6 kondygnacji nadziemnych; od strony projektowanej drogi wewnętrznej – maksimum 8 kondygnacji nadziemnych,
- 7) Dopuszcza się kąt nachylenia dachów budynków mieszkalnych i innych o funkcji dopuszczalnej – do 45°,
- 8) Obowiązuje zakaz grodzenia terenu,
- 9) Do czasu realizacji docelowych obiektów w strefie dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną niską,
- 6) Obowiązuje wskaźnik 8,0 m² powierzchni terenu zieleni ogólnodostępnej na 1 mieszkańca przy wskaźniku maksimum 20-25 m² powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca,
- 10) Do czasu realizacji docelowych obiektów w strefie – dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,

Najważniejsze ograniczenia dla zagospodarowania terenów **mieszkańowo-usługowych**:

- 1) Maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 50%,
- 2) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu – 30%, do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się 50% powierzchni „zielonych dachów”,
- 3) Maksymalna wysokość obiektów – 15,0 m,
- 4) W każdym budynku należy przeznaczyć minimum jedną kondygnację dostępną z poziomu ulicy na funkcję usługową,
- 7) Obowiązuje wskaźnik minimum 8,0 m² powierzchni zieleni ogólnodostępnej na mieszkańca przy wskaźniku maksimum 20-25 m² powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca,
- 8) Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży boksowych,
- 9) Nawierzchnie należy wykonać z materiałów wysokiej jakości; preferowane materiały naturalne,

- 10) Elewacje należy wykonać z materiałów wysokiej jakości; preferowane materiały naturalne,
- 11) Budynki i obiekty użyteczności publicznej winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
- 12) Na terenach strefy dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków i zmianę ich funkcji zgodnie z ustaleniami niniejszego planu - ogólnymi i dla strefy UM.
- 13) Do czasu realizacji docelowych obiektów w strefie z wyłączeniem terenu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej – dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,

II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO USTALENIA

1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów

Wprowadzone zmiany na terenie objętym uchwałą nie są sprzeczne z ogólnymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniem terenów.

Po szczegółowej analizie uwarunkowań na tych terenach, wprowadzenie terenów mieszkaniowych jest zgodne, 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. mieszkaniowych), pod warunkiem zachowania zasad ekorozwoju,
- w zakresie tworzenia szczególnie sprzyjających warunków dla inwestowania w mieście i wzrostu przedsiębiorczości, poprzez wprowadzenie możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

Na terenach objętych zmianą „Studium” ulega, przede wszystkim, częściowej zmianie ich przeznaczenie. Tereny dotychczas usługowe przeznacza się pod funkcje mieszkalnictwa, jako kontynuacja funkcji terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie po północnej stronie Potoku.

Uszczegóławia się ustalenia dotyczące terenów usługowych w zakresie wprowadzenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

- a) tereny objęte zmianą zalicza się do terenów rozwojowych gminy o funkcji nowego centrum,
- b) podstawowym przeznaczeniem terenów **usługowych** mogą być:
 - usługi publiczne o znaczeniu regionalnym i ogólnomiejskim z zakresu:
 - administracji,
 - kultury,
 - szkolnictwa i nauki,
 - sportu, turystyki i rekreacji,
 - specjalistycznej służby zdrowia,

- handlu,
- inne,
- usługi komercyjne o zakresie jak wyżej,

natomiast przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być:

- terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji – ogólnomiejskie oraz związane z wyszczególnionymi funkcjami strefy,
- tereny zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom o funkcji podstawowej,
- parkingi,
- usługi o charakterze lokalnym dostosowane wielkością do programu podstawowego,

c) podstawowym przeznaczeniem terenów **mieszkalniowych** może być:

- mieszkalnictwo wielorodzinne,

natomiast przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być:

- liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- tereny zieleni rekreacyjnej i ogólnodostępnej,
- usługi nieuciążliwe,
- komunikacja wewnętrzna i parkingi,

d) podstawowym przeznaczeniem terenów **mieszkalniowo-usługowych** mogą być:

- usługi publiczne o znaczeniu dzielnicowym, ogólnomiejskim i regionalnym z zakresu:
 - administracji,
 - nauki i szkolnictwa,
 - kultury,
 - sportu, turystyki i wypoczynku,
 - finansów i ubezpieczeń,
 - specjalistycznej służby zdrowia,
 - transportu i łączności,
 - handlu,
 - gastronomii,
- usługi komercyjne,
- mieszkalnictwo wraz z urządzeniami lokalnej obsługi,

natomiast przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być:

- liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- zieleń rekreacyjna ogólnodostępna,
- tereny i urządzenia sportu i rekreacji dla potrzeb mieszkańców.

1.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajo- brazu

W związku z występowaniem na obszarze wolnym od zabudowy a przeznaczonym pod zabudowę usługową i mieszkaniową dość dużych zadrzewień – na ewentualną wycinkę

drzew należy uzyskać zgodę odpowiedniego organu i spełnić warunki decyzji w zakresie odtworzenia zieleni.

Ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
Na terenach stref: MM i UM ustala się dopuszczalny poziom hałasu w porze dziennej 65 dB, w porze nocnej 55 dB; w przypadku usług publicznych oświaty i na terenach z nimi sąsiadującymi poziom dopuszczalny hałasu wynosić winien w porze dziennej 55 dB a w porze nocnej 45 dB.

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

Południowa część terenu objętego zmianą znajduje się w granicach ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania na tym terenie należy uzgadniać ze służbami konserwatorskimi.

Zmiana przebiegu granic strefy może być dokonana tylko na podstawie decyzji służb konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1.5. Kierunki rozwoju komunikacji

Zasady w zakresie rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, określone w „Studium”, są wiążące i nie podlegają żadnym modyfikacjom.

1.6. Obszary celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Nie przewiduje się na terenach objętych zmianą „Studium” zadań lokalnych i ponadlokalnych.

1.7. Zamierzenia gminy w zakresie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu należy sporządzić zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy z uwagi na:

- **planowaną częściową zmianę funkcji terenu,**
- **planowane wprowadzenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².**