

**PREZYDENT MIASTA RADOMIA**

**ZMIANA  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY RADOM  
W REJONIE ULIC: STRUGA, CHROBREGO, MALCZEWSKIEGO I POTOKU  
PÓŁNOCNEGO.  
uchwalonego Uchwałą Nr 894/2006 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 16.10.2006 r.**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 309/2012 Rady Miejskiej  
w Radomiu z dnia 26.03.2012r. w sprawie uchwalenia zmiany  
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Radom

Radom – październik 2011 r.

## SPIS TREŚCI

- I. INFORMACJE OGÓLNE
  - 1.1. Podstawa prawna zmiany „Studium”
  - 1.2. Przedmiot i zakres zmian
  
- II. UWARUNKOWANIA
  - 2.1. Położenie
  - 2.2. Przeznaczenie, dotychczasowe zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
  - 2.3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
  - 2.4. Charakterystyka środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego
  - 2.5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - 2.6. Warunki i jakość życia mieszkańców
  - 2.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
  - 2.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
  - 2.9. Stan prawny gruntów
  - 2.10. Obiektu i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych
  - 2.11. Obszary występowania naturalnych zagrożeń geologicznych
  - 2.12. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych
  - 2.13. Występowanie terenów górniczych
  - 2.14. Stan komunikacji i infrastruktury technicznej
  - 2.15. Zadania z zakresu ponadlokalnych celów publicznych
  - 2.16. Ochrona przeciwpowodziowa
  - 2.17. Wnioski do ustalenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
  
- III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USTALENIA
  - 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów
  - 3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów
  - 3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
  - 3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - 3.5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej
  - 3.6. Obszary celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym
  - 3.7. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych
  - 3.8. Zamierzenia gminy w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
  - 3.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
  - 3.10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
  - 3.11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
  - 3.12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych
  - 3.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
  - 3.14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
  - 3.15. Obszary problemowe

## **I. INFORMACJE OGÓLNE**

### **1.1. PODSTAWA PRAWNA 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 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 169/2011 z dnia 29.08.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom w rejonie Struga, Chrobrego, Malczewskiego i Potoku Północnego „Centrum Północ”.

Ten fragment terenu objęty był częściową zmianą Studium uchwaloną Uchwałą Nr 894/2006 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 16.10.2006 r. i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Centrum Północ” uchwalonym Uchwałą Nr 261/2000 Rady Miejskiej w Radomiu z 20.03.2000 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 46/2000 z 26.04.2000 r., poz. 464) zmienionym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Struga, Malczewskiego, Chrobrego oraz Potoku Północnego (zmiana planu „CENTRUM PÓŁNOC”) uchwalonym Uchwałą Nr 895/2006 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 16.10.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 218 z 26.10.2006 r., poz. 8218) z p. zm.

### **1.2. PRZEDMIOT I ZAKRES ZMIAN**

Do zmiany przystąpiono w związku z:

- Koniecznością uzyskania zgodności sporządzanej kolejnej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum Północ” z ustaleniami „Studium”.
- Koniecznością analizy układu przestrzennego i uwzględnienia dokonanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na tym fragmencie miasta.
- Złożonymi wnioskami o zmianę Studium i m.p.z.p. „Centrum Północ”.

Przedmiotem zmian w „Studium” są zmiany przeznaczenia terenu objętego granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum Północ”. Jest to obszar położony w rejonie ulic: Struga, Chrobrego, Malczewskiego i Potoku Północnego. W ostatnich latach zrealizowano na tym terenie galerię handlową, zabudowę wielorodzinną i Aqua Park. Inwestor realizujący tę inwestycję zamierza zweryfikować swoje zamierzenia dotyczące funkcji nie zrealizowanych jeszcze projektowanych obiektów dostosowując je do planów miasta.

Zmiany polegają na:

- wprowadzeniu funkcji mieszkaniowo-usługowej zamiast mieszkaniowej - dla zabudowy na terenie ograniczonym Potokiem Północnym, nową zabudową wielorodzinną, drogą wewnętrzną i ulicą Malczewskiego,
- wprowadzeniu funkcji mieszkaniowo-usługowej (opcjonalnie funkcji usługowej lub mieszkaniowej) na terenie pomiędzy Aqua Parkiem a nową zabudową wielorodzinną,
- zmianie części wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu.

---

## II – UWARUNKOWANIA

### 2.1. Położenie

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

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

### 2.2. Przeznaczenie, dotychczasowe zagospodarowanie

Przedmiotowy teren, jest w większości zabudowany obiektami usługowymi, mieszkalnymi, istnieje infrastruktura drogowa i uzbrojenia. Zgodnie z obowiązującym dla tego terenu Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom i Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Centrum Północ”, teren objęty zmianą przeznaczony jest przede wszystkim pod funkcje usługowe, usługowo-mieszkaniowe, związane z komunikacją i zieleni urządzonej.

W ostatnich latach realizowany jest na tym terenie kompleks usługowo-mieszkaniowy, zakończono realizację obiektów usługowych, zabudowa mieszkaniowa – częściowo zrealizowana jest w trakcie realizacji.

### 2.3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu należy przyjąć w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

### 2.4. Charakterystyka środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

#### **2.4.1. *Położenie fizycznogeograficzne***

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym według J. Kondrackiego (1994) przedmiotowy obszar położony jest na Równinie Radomskiej. Jest to równina denudacyjna o zdegradowanej pokrywie utworów czwartorzędowych, pod którą występują warstwy jurajskie i kredowe, zapadające się w kierunku północno-wschodnim.

#### **2.4.2. *Budowa geologiczna***

Opisywany teren położony jest w otocze mezozoicznej Gór Świętokrzyskich. Starsze podłoże tej jednostki tworzą skały górnokredowe wykształcone w postaci wapieni, piaskowców, iłów oraz margli w wkładkach ilastymi.

Bezpośrednio na skałach górnokredowych zalegają utwory czwartorzędowe, polodowcowe. Na opisywanym terenie są to utwory gliniaste – glina piaszczysta, piaski gliniaste i glina zwałowa. W części północnej znajduje się dolina Potoku Północnego, wypełniona utworami antropogenicznymi, których miąższość wynosi od 1,5 -1,7m. Pod warstwą nasypów zalegają holocenijskie namuły - torfy podścielone piaskami pochodzenia rzeczno-bagiennego, lokalnie z udziałem żwirów oraz piaski gliniaste.

#### **2.4.3. *Warunki geomorfologiczne***

Pod względem geomorfologicznym przedmiotowy obszar stanowi fragment wysoczyzny polodowcowej o nachyleniu do 5%. S. Witkowski w 1967 r. podzielił obszar miasta na szereg mniejszych obszarów fizjograficznych zaliczając ten teren do Wysoczyzny Śródmieścia. Najwyższy punkt wysokościowy znajduje się w części południowo-wschodniej i wynosi 165 m n.p.m. Najniższe wysokości notowane są w dolinie Potoku Północnego – 155 m n.p.m.

Warunki geomorfologiczne są zmodyfikowane poprzez istniejące zainwestowanie. W miejsce naturalnych form rzeźby terenu powstały nasypy i sztuczne wykopy. Dolina Potoku Północnego została wyprostowana i zniwelowana utworami antropogenicznymi.

#### **2.4.4. Wody powierzchniowe**

Północna część opisywanego terenu graniczy z Potokiem Północnym (Sadkówka), która wpada w 13,5km do rzeki Mlecznej. Źródła potoku znajdują się w Lasowicach. Na terenie miasta jest to ciek całkowicie skanalizowany. Całkowita długość potoku wynosi 8,1km.

#### **2.4.5. Wody podziemne**

Na omawianym terenie występują 2 poziomy wodonośne: górnokredowy i czwartorzędowy. Górnokredowy poziom wodonośny związany jest z węglanowymi i okruchoowymi osadami mastrychtu dolnego i górnego wykształconymi w postaci margli, piaskowców i mułowców. Na tle Głównych Zbiorników Wód Podziemnych położony jest w obrębie ONO GZWP nr 405 - Niecka Radomska.

Czwartorzędowy poziom wodonośny występuje w przewarstwieniach i wkładkach piaszczystych wśród glin zwałowych. Posiada zwykle zwierciadło napięte stabilizujące się na głębokości ok. 3 m p.p.t. W dolinie Potoku Północnego warunki hydrogeologiczne są zaburzone z uwagi na nasypy antropogeniczne.

#### **2.4.6. Pokrywa glebowa**

Na opisywanym terenie występują gleby antropogeniczne (tzw. urbanoziemy). Związane są one ze skwerami, alejami i trawnikami zlokalizowanymi w zabudowie miejskiej.

#### **2.4.7. Warunki topoklimatyczne**

W opracowaniu J. Lewińskiej, J. Baścikt, A. Bułat na przedmiotowym obszarze wskazano występowanie przeciętych antropogenicznych warunków bioklimatycznych. 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 590mm.

#### **2.4.8. Flora**

Roślinnością potencjalną na obszarze wysoczyzny Śródmieścia stanowił grąd subkontynentalny – Tylio-Carpinetum – seria bogata obejmujący zbiorowiska leśne na dość żyznych glebach. Zbiorowisko to charakteryzuje się bogatym, wielogatunkowym drzewostanem w skład którego wchodzi dąb, lipa, grab, klon często również buk, wiąz lub świerk. Dno doliny Potoku Północnego przed zmianami antropogenicznymi pokrywał najprawdopodobniej łęg jesionowo-olszowy występujący na holoceńskich madach i piaskach rzecznych oraz bagienne lasy olszowe (Carici elongate – Alnetum) występujące na torfach.

Obecnie istniejąca na obszarze objętym Studium szata roślinna ma charakter synantropijny. Na terenie dawnego Ogródka Jordanowskiego znajdują się wartościowe drzewa (lipy, modrzewie, jesiony). Pomiędzy zabudowaniami można odnaleźć płyty roślinności ruderalnej. W dolinie Potoku Północnego i wzdłuż ciągów drogowych rośnie zieleń urządzona o wysokich walorach estetycznych.

#### **2.4.9. Fauna**

Z informacji uzyskanych z Działu Przyrody Muzeum im. Jacka Malczewskiego wynika, że na terenie objętym Studium zasiedlają gatunki synantropijne charakterystyczne dla zabudowy miejskiej. Wśród gatunków ptaków zamieszkujących te tereny należy zaliczyć kawkę, wróbla domowego, sierpówkę, bogatkę, sikorę modrą, kosa i srokę. W dolinie Potoku Północnego można spotkać kaczki krzyżówki.

#### **2.4.10. Powiązania przyrodnicze**

Rozpatrywany teren znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego Potoku Północnego. Ze względu na położenie wśród terenów zabudowanych dolina odgrywa istotną rolę klimatyczną, hydrologiczną i ekologiczną w strukturze przestrzennej miasta.

#### **2.4.11. Ochrona przyrody**

Na obszarze objętym Studium nie występują żadne elementy przyrody podlegające ochronie obszarowej i indywidualnej w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody.

#### 2.5. 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. Na przedmiotowym obszarze znajduje się jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków – „Rogatka” i cztery budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

#### 2.6. Warunki i jakość życia mieszkańców

Na przedmiotowym terenie występują instytucje nauki i opieki społecznej, kultury, sportu i gastronomii. Istniejąca galeria handlowa pełni funkcję ośrodka usługowego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### 2.7. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Radom należy do najmniejbezpiecznych 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.

#### 2.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Problemem miasta jest nie tylko ubywająca liczba mieszkańców lecz także wyludniająca się poszczególne jego dzielnice. Głównie dzielnice należące do ścisłego centrum miasta. W chwili obecnej dzielnice te zamieszkałe są w większości przez ludzi starszych. Tereny te przestają być atrakcyjne do zamieszkania. Młodzi ludzie wyprowadzają się z centrum, wybierają tereny położone na obrzeżach miasta, co związane jest z budownictwem jednorodzinny lub na stosunkowo młodych osiedlach, do których zaliczyć należy Józefów, Południe, Michałów, Wośniki.

W ostatnich latach sytuacja powoli się zmienia. Przybywa inwestorów, którzy swe działania kierują do centrum miasta. Powstaje budownictwo wielorodzinne na terenach centralnych, powstało duże centrum handlowo – usługowe z zabudową wielorodzinną.

#### 2.9. Stan prawny gruntów

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.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą Studium grunty są własnością Skarbu Państwa, Gminy Radom i firm prywatnych.

#### 2.10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych

Część obszaru objętego zmianą Studium położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej, tj. na obszarze Śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków Decyzją Nr 410/A/89.

Na omawianym obszarze, przy ul. Malczewskiego znajduje się budynek rogatki miejskiej „Rogatka Warszawska” wpisany do rejestru zabytków Decyzją Nr 234/A/84 – typowy przykład architektury XIX-wiecznej miasta.

Tereny zielone wzdłuż Potoku Północnego stanowią jeden z głównych korytarzy ekologicznych Miejskiego Systemu Przyrodniczego (MPS).

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono następujące zasady zagospodarowania korytarzy ekologicznych:

- zachowanie łączności i otwartości poszczególnych ciągów ekologicznych,
- utrzymanie dotychczasowego układu zieleni z możliwością wkomponowania ciągów pieszych, spacerowych, ogrodowych itp.,
- dopuszczenie rozbudowy i budowy:
  - liniowych i punktowych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - obiektów małej architektury ogrodowej,
  - niekubaturowych obiektów sportu i rekreacji,jeśli nie zajmują więcej niż 10% obszaru strefy ciągu ekologicznego,
- zakaz jakiegokolwiek zainwestowania kubaturowego trwale zamkniętego z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

#### 2.11. Obszary występowania naturalnych zagrożeń geologicznych

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

#### 2.12. 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.

#### 2.13. Występowanie terenów górniczych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze.

#### 2.14. Stan komunikacji i infrastruktury technicznej

##### **2.14.1. System transportowy**

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

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

##### **2.14.2. Teren objęty zmianą „Studium” uzbrojony jest w podstawowe sieci uzbrojenia:**

###### **1) Zaopatrzenie w wodę**

Zaopatrzenie w wodę gwarantują miejskie magistrale wodociągowe przebiegające wzdłuż południowych i zachodnich obrzeży rozpatrywanego obszaru.

---

Sieć rozdzielcza wykonana w obszarze obejmującym zmiany planu daje możliwość zaopatrywania w wodę nowoprojektowanych obiektów.

2) *Odprowadzenie ścieków sanitarnych.*

Nowo wykonana sieć kanalizacji sanitarnej w rozpatrywanym obszarze stwarza duże możliwości pozwalające na zwiększenie ilości ścieków sanitarnych odprowadzanych z terenu obejmującego zmiany planu.

3) *Odprowadzenie ścieków opadowych*

Nowo wykonana sieć kanalizacji deszczowej dostatecznie rozwinięta w obszarze obejmującym zmiany planu pozwala na znaczne zwiększenie ilości odprowadzanych wód opadowych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska.

4) *Zaopatrzenie w energię cieplną*

Miejskie magistrale ciepłownicze okalające rozpatrywany obszar od strony północnej i wschodniej stwarzają możliwości zwieszenia poboru energii cieplnej dla projektowanej zmiany zagospodarowania.

5) *Zaopatrzenie w gaz przewodowy*

Niskoprężna sieć gazownicza okalająca teren planu od zachodu, południa i wschody pozwala na pobór gazu dla nowoprojektowanego zagospodarowania.

6) *Sieci elektroenergetyczne*

• Stan istniejący

Podstawowymi elektroenergetycznymi węzłami zasilającymi dla terenu objętego planem Centrum Północ są stacje rozdzielcze: GPZ Centralna i GPZ Północ. Stacje te są elementami krajowego systemu energetycznego - zasilane są napowietrznymi liniami przesyłowymi 110kV ze stacji Kozienice i Rożki. GPZ pracują w układzie dwustronnego zasilania w powiązaniu z innymi stacjami systemu energetycznego. Mają one znaczną rezerwę mocy (nawet do 50% mocy znamionowej transformatorów). Z GPZ rozprowadzona jest sieć średniego napięcia zasilająca poszczególne ciągi ze stacjami transformatorowymi ŚN/nn.

Sieć rozdzielcza SN, zasilająca obiekty miejskie, wykonana jest jako kablowa. Sieć ŚN pracuje w układzie ciągów i pierścieni zasilanych co najmniej dwustronnie z różnych GPZ i RS. W granicach planu Centrum Północ pracują 3 stacje transformatorowe ŚN/nn, eksploatowanych przez PGE Dystrybucja SA oraz 2 szt. stacji eksploatowanych przez innych użytkowników.

Sieci odbiorcze energii elektrycznej wykonane są jako linie kablowe. Linie kablowe charakteryzują się stosunkowo krótkim okresem użytkowania. Ogólnie są to urządzenia, w dobrym stanie technicznym, o małym stopniu zużycia, przystosowane do przenoszenia znacznych obciążeń.

2.15. Zadania z zakresu ponadlokalnych celów publicznych

Zadania jak wyżej na przedmiotowym terenie nie występują.

2.16. Ochrona przeciwpowodziowa

Wzdłuż Potoku Północnego wyznaczono tereny zalewowe obejmujące koryto cieku. Tereny wyznaczono w opracowaniu.

2.17. Wnioski do kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy

- **Brak przeciwwskazań w przeznaczeniu części terenów mieszkaniowych na cele mieszkaniowo-usługowe – jak w pierwotnym planie.**
- **W związku z położeniem obszaru objętego zmianą Studium w centrum miasta – brak przeciwwskazań do zmiany wskaźników zagospodarowania terenu prowadzącej do intensyfikacji zainwestowania.**



### **III – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO USTALENIA**

#### 3.1. 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 usługowych i mieszkaniowo-usługowych 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, poprzez wprowadzenie możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- w zakresie tworzenia szczególnie sprzyjających warunków dla inwestowania w mieście i wzrostu przedsiębiorczości.

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 m<sup>2</sup>.

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

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów należy przyjąć w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą Studium.

#### 3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) Obszar objęty zmianą Studium nie jest objęty żadną formą prawnej ochrony.
- 2) Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych /tekst jednolity Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z późn. zmianami/ tereny objęte opracowaniem nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 3) Obowiązuje zachowanie istniejącego korytarza ekologicznego w systemie powiązań przyrodniczych.
- 4) Przy zagospodarowaniu terenu zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa.

#### 3.4. 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.

---

### 3.5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) *Zaopatrzenie w wodę*

Zaopatrzenie w wodę gwarantują miejskie magistrale wodociągowe przebiegające wzdłuż południowych i zachodnich obrzeży rozpatrywanego obszaru.

Sieć rozdzielcza wykonana w obszarze obejmującym zmiany planu daje możliwość zaopatrywania w wodę nowoprojektowanych obiektów.

2) *Odprowadzenie ścieków sanitarnych.*

Nowo wykonana sieć kanalizacji sanitarnej w rozpatrywanym obszarze stwarza duże możliwości pozwalające na zwiększenie ilości ścieków sanitarnych odprowadzanych z terenu obejmującego zmiany planu.

3) *Odprowadzenie ścieków opadowych*

Nowo wykonana sieć kanalizacji deszczowej dostatecznie rozwinięta w obszarze obejmującym zmiany planu pozwala na znaczne zwiększenie ilości odprowadzanych wód opadowych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska.

4) *Zaopatrzenie w energię cieplną*

Miejskie magistrale ciepłownicze okalające rozpatrywany obszar od strony północnej i wschodniej stwarzają możliwości zwieszenia poboru energii cieplnej dla projektowanej zmiany zagospodarowania.

5) *Zaopatrzenie w gaz przewodowy*

Niskoprężna sieć gazownicza okalająca teren planu od zachodu, południa i wschody pozwala na pobór gazu dla nowoprojektowanego zagospodarowania.

6) *Zaopatrzenie w energię elektryczną*

Liczba stacji w opracowywanym terenie jest niewystarczająca dla planowanego zagospodarowania. Należy rozbudować istniejącą infrastrukturę energetyczną o nowe stacje transformatorowe wolnostojące lub wbudowane w projektowane obiekty oraz ciągi kablowe ŚN zgodnie z warunkami, które należy uzyskać od PGE Dystrybucja S.A. Projektowaną zabudowę mieszkaniową zasilić kablami NN w oparciu o istniejące stacje transformatorowe ŚN/nn.

7) *Telekomunikacja*

W zakresie telekomunikacji możliwa jest budowa i rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i w nowych technologiach, w tym budowa infrastruktury światłowodowej. Postuluje się 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 tym dla umożliwienia rozbudowy systemów monitoringu i zarządzania na wypadek sytuacji kryzysowych.

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych i rozwój sieć teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych i rozwój sieci bezprzewodowych – budowa systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.

### 3.6. Obszary celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Ustalenia niniejszych zmian Studium w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmują istniejące i projektowane lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej.

---

Nie przewiduje się na terenach objętych zmianą „Studium” zadań ponadlokalnych – z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej (urządzeń i sieci).

3.7. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia w rejonie ulic: Struga, Malczewskiego, Chrobrego oraz Potoku Północnego „Centrum Północ” przyjętym Uchwałą Nr 895/2006 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 16.10.2006 r., będącym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia w rejonie ulic: Struga, Malczewskiego, Chrobrego oraz Potoku Północnego „Centrum Północ” przyjętego Uchwałą Nr 261/2000 Rady Miejskiej w Radomiu z 20.03.2000 r.

3.8. Zamierzenia gminy w zakresie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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

- wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej zamiast mieszkaniowej - dla zabudowy na terenie ograniczonym Potokiem Północnym, nową zabudową wielorodzinną, drogą wewnętrzną i ulicą Malczewskiego,
- wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej (opcjonalnie funkcji usługowej lub mieszkaniowej) na terenie pomiędzy Aqua Parkiem a nową zabudową wielorodzinną,
- zmianę części wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu.

3.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.

3.10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.

3.11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochrony

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.

3.12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.

3.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.

3.14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium.

3.15. Obszary problemowe

Na obszarze objętym zmianą Studium występują tereny zalewowe oznaczone na rysunku zmiany.

## SPIS RYSUNKÓW

Rysunek Nr 1	Uwarunkowania – fragment rysunku „zmiany Studium”
Rysunek Nr 2	Kierunki zagospodarowania przestrzennego – fragment rysunku „Studium” uchwalonego w 2006 r.
Rysunek Nr 3 -	Kierunki zagospodarowania przestrzennego – fragment rysunku „Studium” z wprowadzonymi zmianami