

MIASTO RADOM

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

III ETAP

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 594/2009 Rady Miejskiej
w Radomiu z dnia 7.09.2009r w sprawie uchwalenia zmiany
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Radom

SPIS TREŚCI

- 0.1. Podstawa prawna „Studium”
- 0.2. Przedmiot i zakres zmian

I. UWARUNKOWANIA

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

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USTALENIA

- 2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów
- 2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów
- 2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu
- 2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 2.5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej
- 2.6. Obszary celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym
- 2.7. Zamierzenia gminy w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

SPIS RYSUNKÓW

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

0.1. 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:

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

Realizacja uchwały Nr 848/2006 r. z dnia 3.07.2006 r. dotycząca obszaru miasta w granicach administracyjnych następuje etapowo.

0.2. PRZEDMIOT I ZAKRES ZMIAN W III ETAPIE

Przedmiotem zmian w Studium jest zmiana przeznaczenia części terenów ogrodów działkowych położonych przy ul. Warszawskiej, Witosa i Rataja, stanowiąca III etap realizacji uchwały Nr 848/2006 z dnia 03.07.2006 r.

Zmiana polega na wprowadzeniu funkcji usługowo - przemysłowej o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym na części terenu ogrodów działkowych.

I – UWARUNKOWANIA

1.1. Położenie

Obszar objęty zmianą położony jest w północnej części miasta i obejmuje tereny położone w rejonie ulic : Warszawska, Witosza i Rataja.

1.2. Przeznaczenie i dotychczasowe zagospodarowanie

Przedmiotowy obszar, w stanie istniejącym, jest częściowo wolny od zabudowy, zalesiony oraz po uprzednio funkcjonujących ogrodach działkowych. Na pozostałym terenie znajdują się ogrody działkowe i zabudowa mieszkaniowa. Przez obszar przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia.

Teren objęty zmianą studium przeznaczony był dotychczas pod ogrody działkowe i istniejące lasy.

Obszar objęty zmianą studium przedstawiono na rysunkach nr 1 i 2.

1.3. Charakterystyka środowiska przyrodniczego

Jest to w przewadze równina denudacyjna o zdegradowanej pokrywie utworów czwartorzędowych, pod którą występują warstwy jurajskie i kredowe, zapadające się ku północnemu wschodowi. Obszar objęty projektem zmiany studium stanowi fragment wspomnianej równiny, w obrębie której znajduje się obszar wydmy niskiej i przylegającego do niej dna zagłębienia deflacyjnego o stosunkowo wysokim poziomie wód gruntowych. Według opracowania fizjograficznego wykonanego przez Geoprojekt teren ten charakteryzuje się korzystnymi warunkami klimatu lokalnego, dobrymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi oraz solarnymi, co znalazło potwierdzenie w analizie bioklimatu Radomia przeprowadzonej przez pracowników IGPIK w Krakowie pod kierunkiem profesor J. Lewińskiej.

Na terenie objętym zmianą studium znajduje się ponad 8,0 ha terenów leśnych (monokultury sosnowe w wieku 40-50 lat), w obrębie których znajdują się fragmenty płazowizny w trakcie sukcesji z wkraczającą roślinnością drzewiastą i krzewiastą w postaci okazów robinii akacjowej, brzozy brodawkowej, jarzębiny oraz sosny zwyczajnej. Na obszarze stwierdzono konwalię majową, kosaciec syberyjski - są to stanowiska wtórne pochodzące z nasadzeń wykonanych na terenie działek pracowniczych. Pod trasą wysokiego napięcia występują zbiorowiska szczytli siwej.

W kompleksie leśnym stwierdzono występowanie następujących gatunków ptaków:

Tab.I. Ptaki lasu sosnowego w sąsiedztwie ogrodów działkowych przy ul. Witosza (Bś 7,9 ha) – liczebność, zagęszczenie i dominacja.

Lp.	Gatunek	Liczba par	Zagęszczenie par / 10 ha	Dominacja
1.	Phylloscopus trochilus	4	5	14,3
2.	Fringilla coelebs	6	7,6	21,4
3.	Sylvia arctricapilla	2	2,6	7,1

4.	Parus major	1	1,3	3,6
5.	Erytrachus rubecula	1	1,3	3,6
6.	Columbia palumbus	3	3,8	10,7
7.	Oriolus oriolus	1	1,3	3,6
8.	Sylvia comunis	2	2,6	7,1
9.	Muscicapa striata	1	1,3	3,6
10.	Parus caeruleus	1	1,3	3,6
11.	Garrulus glandarius	1	1,3	3,6
12.	Parus montanus	1	1,3	3,6
13.	Turdus pilarus	4	5	14,3
14.	Pheniciurus phenicurus	1	1,3	3,6
	Razem :	29	36 p/ 10 ha	

Na terenie ogrodów działkowych stwierdzono również pleszkę, piegżę, sikorę modrą i bogatkę, piecuszka oraz bażanta łownego.

Nie stwierdzono stałych tras migracji zwierząt. Nie zachodzi więc potrzeba wykonania stosownych urządzeń w tym przepust umożliwiających im przemieszczanie się poprzez ten obszar.

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

1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. W granicach terenów objętych zmianą studium nie występują obiekty zabytkowe.

1.5. Stan prawny terenów i ich ochrona

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Grunty podlegające zmianie „Studium” są w przeważającej części własnością Gminy Miasta Radom, na fragmencie stanowią własność prywatną i własność Skarbu Państwa.

1.6. Stan komunikacji i infrastruktury technicznej

Teren komunikacyjnie jest dostępny istniejącym układem dróg publicznych. Dojazd do terenu możliwy jest od strony ulicy: Warszawskiej (droga główna ruchu przyspieszonego) i ul. Witosa i Rataja (drogi lokalne).

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

Przez teren objęty zmianą studium przebiega 1 tor przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV Kozienice –Rożki.

1.7. Zadania z zakresu ponadlokalnych celów publicznych

Zadania jak wyżej na przedmiotowym terenie nie występują.

1.8. Wnioski do kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy

w związku ze zmianą funkcji obszaru – brak przeciwwskazań do wprowadzenia obiektów usługowo-produkcyjnych oraz brak przeciwwskazań w przeznaczeniu terenów ogrodów działkowych, mieszkaniowych i terenów zalesionych na cele usługowo-produkcyjne.

Najważniejsze ograniczenia dla zagospodarowania terenów usługowo - przemysłowych :

- 1) nie dopuszcza się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m²,
- 2) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej szerokości 50,0 m (po 25 m w obie strony od osi tej linii) lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych oraz parkingów i t.p. należy uzgadniać z właścicielem linii,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 30,0 m,
- 4) wylesienia – na działkach położonych w całości na terenach leśnych dopuszcza usunięcie części zadrzewienia i pozostawienie min. 30% zadrzewionej powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej szerokości 50,0 m nie należy sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 50% powierzchni wydzielanych terenów pod poszczególne inwestycje,
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego na działkach nie posiadających zalesień – 20%,
- 8) z uwagi na sąsiedztwo strefy usługowo-przemysłowej z istniejącą zabudową mieszkaniową wzdłuż ulicy Rataja i ulicy Witosa oraz z istniejącymi ogródkami działkowymi należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej szerokości ok. 20,0

II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO USTALENIA

2.1. 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 usługowo-produkcyjnych jest zgodne, przede wszystkim, z podstawowymi celami zagospodarowania przestrzennego gminy określonymi w „Studium” m.in.:

- w zakresie spełnienia należnych potrzeb społecznych w formie przygotowania nowych terenów rozwojowych do zagospodarowania, pod warunkiem zachowania zasad ekorozwoju,
- w zakresie tworzenia szczególnie sprzyjających warunków dla inwestowania w mieście i wzrostu przedsiębiorczości.

Na terenach objętych zmianą „Studium” zmianie ulega przede wszystkim ich przeznaczenie. Tereny o dotychczasowym przeznaczeniu pod ogrody działkowe przeznacza się pod funkcję usługowo-przemysłową i stanowią kontynuację funkcji terenów zlokalizowanych po drugiej stronie ul. Warszawskiej.

2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu objętego zmianą studium

Tereny zalicza się do terenów rozwojowych gminy o funkcji zabudowy usługowo-przemysłowej - kształtowania i koncentracji obiektów usług technicznych i obiektów produkcyjnych.

- a) podstawowym przeznaczeniem terenów usługowo-przemysłowych mogą być:
- obiekty wielobranżowych usług, drobnej wytwórczości, rzemiosła,
 - obiekty produkcyjne,
 - obiekty usług technicznych,
 - parkingi strategiczne,
 - obiekty handlu (o powierzchni sprzedaży poniżej 400,0m²),
 - motele, zajazdy,
 - niezbędne elementy istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej dojazdowej,
 - zieleń towarzysząca, urządzona.

- b) nie dopuszcza się w obrębie terenów usługowo-przemysłowych :
- zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
 - realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m²,
 - otwartych targowisk,
 - obiektów drobnego rozproszonego handlu w formie kiosków, wiat itp.,
 - przeznaczenia terenów usługowo-przemysłowych pod działalność gospodarczą (przesyłową) właściciela linii elektroenergetycznej w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej szerokości 50,0m,
 - sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej szerokości 50,0m.

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

W związku z występowaniem na obszarze obecnie wolnym od zabudowy a przeznaczonym pod zabudowę usługowo-przemysłową dość dużych powierzchni leśnych i zadrzewień – na ewentualną wycinkę drzew oraz zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne należy uzyskać zgodę odpowiedniego organu i spełnić warunki decyzji w zakresie odtworzenia zieleni.

Z uwagi na istniejącą zabudowę mieszkaniową wzdłuż ulicy Rataja i ulicy Witosa należy zachować istniejące zadrzewienia jako pas zieleni izolacyjnej szerokości ok. 20,0 m wzdłuż ulicy Rataja. Na pozostałych odcinkach od strony ul. Rataja i od strony zabudowy wzdłuż ul. Witosa należy dokonać nowych nasadzeń szerokości ok. 20,0m.

Pas zieleni izolacyjnej szerokości 20,0m w postaci istniejącego zalesienia lub nowych nasadzeń należy wykonać również wzdłuż granicy z ogródkami działkowymi. W pasie technologicznym istniejącej linii elektroenergetycznej nie należy sadzić drzew i roślinności wysokiej.

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

Teren nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i nie posiada pełnego rozpoznania archeologicznego. W związku z powyższym wszelkie nowe inwestycje wiążące się z prowadzeniem prac ziemnych należy poprzedzić uzgodnieniem z organem właściwym w zakresie ochrony zabytków.

W przypadku natrafienia w toku prowadzenia prac ziemnych i budowlanych na przedmiot, który posiada cechy zabytku, należy go zabezpieczyć, zgłosić znalezisko do organu właściwego w zakresie ochrony zabytków.

2.5. Kierunki rozwoju komunikacji

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

2.6. Obszary celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

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

2.7. Zamierzenia gminy w zakresie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Radomia z uwagi na planowaną zmianę funkcji terenu.