

**PREZYDENT MIASTA RADOMIA**

---

**VI ETAP ZMIANY  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY RADOM  
OBEJMUJĄCY TERENY POŁOŻONE PRZY  
UL. KIELECKIEJ, WOŚNICKIEJ I HODOWLANEJ  
W RADOMIU**

**Załącznik nr 1  
do uchwały Nr 641/2009 Rady Gminy w Radomiu  
z dnia 30.11.2009 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany  
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
gminy Radom,  
uchwalonego Uchwałą Nr 221/99 Rady Miejskiej w Radomiu  
z dnia 29 grudnia 1999 roku**

---

MAJ 2009 R

## SPIS TREŚCI

### I – INFORMACJE OGÓLNE

- 1.1 Podstawa prawna „Studium”.
- 1.2 Przedmiot i zakres zmian.

### II – UWARUNKOWANIA

- 2.1. Położenie.
- 2.2. Przeznaczenie, dotychczasowe zagospodarowanie.
- 2.3. Charakterystyka środowiska przyrodniczego.
- 2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 2.5. Stan prawny terenów i ich ochrona.
- 2.6. Stan komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 2.7. Zadania z zakresu ponadlokalnych celów publicznych.
- 2.8. Wnioski do kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy

### III - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO –USTALENIA

- 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów.
- 3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowanie oraz użytkowanie terenów.
- 3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu.
- 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. Zamierzenia gminy w zakresie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## SPIS RYSUNKÓW

- Załącznik Nr 2 – Rys. Nr 1 - Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – uwarunkowania - wyrys – skala 1:10 000
- Załącznik Nr 3 – Rys. Nr 2 Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka przestrzenna – wyrys – skala 1:10000
- Załącznik Nr 4 – Rys. Nr 3 Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Polityka przestrzenna – zmiana - skala 1:10000

## **I. INFORMACJE OGÓLNE**

### **1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA STUDIUM**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o 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 848/2006 r z dnia 3 lipca 2006 r. 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.

Zmiany studium uchwalane są etapowo dla uzyskania zgodności sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium.

Równolegle trwają prace nad zmianą mającą na celu aktualizację całego dokumentu studium w granicach administracyjnych gminy.

W rejonie projektowanej zmiany podjęto uchwały:

- 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;
- 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 105/2007 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23.04.2007 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zag. przestrzennego zwanego „Wośnicka” w rejonie ulic Kieleckiej, Skrajnej, Bulwarowej, Pośredniej, Suchej i rzeki Mlecznej - Kosówki.

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

Przedmiotem zmiany w „Studium” jest zmiana przeznaczenia terenu obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 17/2, 17/3, 17/5, 17/8, 17/9, 17/10, 17/ 11, 17/12, 17/13, 17/14, 25/1, 25/3, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8 położone w Radomiu przy ulicy Kieleckiej, Hodowlanej i Wośnickiej o przeznaczeniu rolnym na fragmencie z zabudową usługową - pod przeznaczenie usługowe, przemysłowo – składowe i mieszkaniowe.

Powodem przystąpienia do zmian jest tworzenie rezerwy przestrzeni inwestycyjnej dla usług i przemysłu o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym oraz lokalizacja obszaru zabudowy intensywnej na gruntach będących w przewadze własnością gminy.

## **II. UWARUNKOWANIA**

### **2.1. POŁOŻENIE**

Obszar objęty zmianą jest położony w granicach administracyjnych miasta Radom.

Obszar zlokalizowany jest w południowo – zachodniej części miasta, po obu stronach trasy nr 7, przy skrzyżowaniu z ulicami Wośnicką i Hodowlaną.

Obejmuje nr geod. działek: 17/2, 17/3, 17/5, 17/8, 17/9, 17/10, 17/ 11, 17/12, 17/13, 17/14, 25/1, 25/3, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8.

Powierzchnia całkowita terenu wynosi około 74 ha.

### **2.2. PRZEZNACZENIE, DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE**

Przedmiotowy obszar, w stanie istniejącym, jest terenem w większości wolnym od zabudowy. Położony jest przy drodze krajowej nr 7 (ul. Kielecka). Po stronie północno - zachodniej ulicy Kieleckiej (dawna działka nr

17), na terenie objętym m.p.z.p. powstały budynki usługowo-przemysłowe. Po stronie południowo-wschodniej ul. Kieleckiej teren był wykorzystywany przez Szkołę Rolniczą jako grunty rolne. Na terenie tym i po południowej stronie ulicy Wośnickiej znajdują się zabudowania Szkoły Rolniczej. Teren dawnej działki nr 25 po południowej stronie ulicy Hodowlanej dawniej użytkowany był również przez Szkołę Rolniczą, obecnie jest w użytkowaniu miasta.

### **2.3. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.**

Pod względem fizjograficznym przedmiotowy fragment obszaru miasta Radomia położony jest w obrębie Równiny Radomskiej. Równina Radomska zbudowana jest z osadów związanych z recesją stadiału Radomki. Osady te przykrywają jurajskie i kredowe progi denudacyjne. Rzeźba równiny ma charakter denudacyjny, a wysokości kształtują się w granicach 170– 190 m n.p.m. Teren ten pokrywają utwory czwartorzędowe reprezentowane w większości przez gliny zwałowe.

#### **2.3.1. Położenie i ukształtowanie powierzchni**

Opisywany obszar według podziału fizjograficznego wg J. Kondrackiego (1994) położony jest w całości w obrębie Wzniesień południowo -mazowieckich na Równinie Radomskiej w centralnej jej części w obrębie wysoczyzny Wośnik.

Na ostańcach wysoczyznowych występują tutaj zdenudowane wzgórza moren czołowych o stosunkowo ostro nachylonych zboczach i znacznych wysokościach względnych (do ponad 25 m.). Analizowany obszar jest dość zróżnicowany pod względem ukształtowania powierzchni. Podobnie jak we współczesnej rzeźbie większości Równiny Radomskiej dominuje tu wysoczyzna polodowcowa płaska o nachyleniu do 5%. Najwyższe wysokości osiągnęte są w południowo-zachodniej części terenu 190 m n.p.m. W kierunku północno-zachodnim i wschodnim teren obniża się.

#### **2.3.2. Warunki geomorfologiczne**

Główne rysy współczesnej rzeźby, pomimo kilkukrotnego zasypania utworami plejstoceniowymi, nawiązują do starszych struktur geologicznych, tworząc urozmaiconą morfologię terenu. Podobnie jak w rzeźbie większości Równiny Radomskiej dominuje formy ukształtowane wskutek działalności lodowcowej. Teren ten stanowi kulminację wysoczyzny polodowcowej.

#### **2.3.3. Budowa geologiczna**

Praktycznie cały obszar zbudowany jest z gliny zwałowej. Miąższość utworów czwartorzędowych w rejonie Radomia przekracza 20 m. W obrębie doliny występują również nasypy antropogeniczne.

Starsze podłoże tak jak na pozostałym terenie stanowią margle, wapień i gezy kredy górnej przykryte utworami młodszymi. Występujące na wysoczyźnie gleby zaliczono głównie do IVa i IVb klas bonitacyjnych.

#### **2.3.4. Warunki hydrologiczne**

Brak cieków powierzchniowych.

Na rozpatrywanym terenie występuje górnokredowy poziom wodonośny oraz czwartorzędowy. Górnokredowy poziom wodonośny to podstawowy zbiornik wód podziemnych dla m. Radomia. Badany teren położony jest w obrębie GZWP nr 405 „Niecka radomska”.

#### **2.3.5. Warunki topoklimatyczne**

Według opracowania fizjograficznego wykonanego przez Geoprojekt teren ten z wyjątkiem dolinki Kosówki wraz z dopływem 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.

### **2.3.6. Fauna i flora**

Roślinność - brak jest informacji o zbiorowiskach rzadkich i cennych z punktu widzenia ich składu gatunkowego (brak gatunków chronionych).

Fauna - spotykane w tym rejonie gatunki zwierząt to najprawdopodobniej gatunki pospolite, charakterystyczne dla krajobrazu rolniczego między innymi skowronek, kuropatwa, pliszka żółta. Do cenniejszych należy czajka stwierdzona na działce geodezyjnej nr 25 oraz przepiórki w rejonie ulicy Hodowlanej.

### **2.3.7. Powiązania przyrodnicze**

Omawiany obszar znajduje się poza zasadniczymi elementami systemu przyrodniczego miasta.

## **2.4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

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

## **2.5. STAN PRAWNY TERENÓW I ICH OCHRONA.**

- 1) Nie występują tu pomniki przyrody oraz obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych. Nie występują tu obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowanych złóż kopalin oraz terenów górniczych.
- 2) Północno-zachodni fragment omawianego terenu jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radomia uchwalonego uchwałą Nr 892/2006 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 16.10.2006 .
- 3) Na przedmiotowym terenie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
  - a) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego- „KIELECKA- HODOWLANA” Uchwała nr 769/2002 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 01.07.2002 r.
  - b) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego- „KIELECKA- HODOWLANA” Uchwała Nr 512/2004 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 08.11.2004 - zmieniająca Uchwałę Nr 769/2002.
  - c) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kieleckiej, Skrajnej, Bulwarowej, Pośredniej, Suchej i rzeki Mlecznej-Kosówki zwany- „WOŚNICKA” Uchwała Nr 105/2007 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23.04.2007
- 4) Działki objęte zmianą Studium według wypisów z ewidencji gruntów są własnością Gminy Miasta Radomia i osób fizycznych.
- 5) Zgodnie z obowiązującymi przepisami grunty rolne w granicach administracyjnych miast nie podlegają ochronie.

## **2.6. STAN KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

Teren przecina z południowego – zachodu na północny – wschód droga krajowa nr 7 (ul. Kielecka). Po stronie północno - zachodniej obszar obsługiwany jest ul. Hodowlaną (ulica lokalna), po stronie południowo - wschodniej ul. Wośnicką (ulica zbiorcza).

Na przedmiotowym terenie wzdłuż ulic występują sieci wodociągowe i kanalizacyjne, telefoniczne oraz linie energetyczne.

## **2.7. ZADANIA Z ZAKRESU PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.**

Na terenach objętych niniejszą zmianą „Studium” występuje inwestycja o znaczeniu ponadlokalnym - trasa nr 7 – droga krajowa.

## **2.8. WNIOSKI DO KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY**

- 1) Brak przeciwwskazań w przeznaczeniu całości terenu objętego zmianą pod funkcję usługowo-przemysłową oraz mieszkaniową intensywną.
- 2) Zgodnie z obowiązującymi przepisami teren 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.

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

### **3.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY I PRZEZNACZENIA TERENÓW**

Wprowadzone zmiany nie są sprzeczne z ogólnymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej miasta i przeznaczeniu terenów. W obecnej sytuacji gospodarczej pożądane jest posiadanie przez gminę terenów pod inwestycje usługowe i przemysłowe oraz zabudowy mieszkaniowej intensywnej. Po szczegółowej analizie uwarunkowań na tym terenie, utworzenie omawianych funkcji, 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. usługowych , produkcyjno-usługowych, towarzyszących mieszkalnych ) pod warunkiem zachowania zasad ekorozwoju,
- w zakresie tworzenia szczególnie sprzyjających warunków dla wzrostu przedsiębiorczości.

Na terenach objętych zmianą „Studium” ulega przede wszystkim zmianie ich przeznaczenie. Teren w całości przeznaczony pod funkcję usługową, przemysłową i mieszkalnictwo. Jest to w pełni uzasadnione. Położony jest w oddaleniu od terenów przeznaczonych pod funkcję rekreacyjną, ma dostęp do drogi krajowej, położony jest w pobliżu osiedli mieszkaniowych, jest możliwość uzbrojenia.

### **3.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

Tereny rozwojowe – inwestycyjne wskazane w niniejszym opracowaniu zmiany „Studium”, podlegać winny zasadom określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **3.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU.**

- 1) Obszar objęty zmianą nie jest objęty żadną formą prawnej ochrony.
- 2) Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późn. zmianami/ tereny objęte opracowaniem nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 3) Przy zagospodarowaniu terenu zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa.

### **3.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

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

### **3.5. 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 – co wynikać będzie z planów miejscowych.

Realizacji wymagać będą parkingi konieczne dla obsługi projektowanych terenów inwestycyjnych.

### **3.6. OBSZARY CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM.**

Modernizacja i budowa dróg lokalnych – dojazdowych oraz uzbrojenie w sieć wodociągową i kanalizację należy do zadań własnych gminy o znaczeniu lokalnym.

Na terenach objętych niniejszą zmianą „Studium” występuje inwestycja o znaczeniu ponadlokalnym - trasa nr 7 – droga krajowa.

### **3.7. ZAMIERZENIA GMINY W ZAKRESIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

Przedmiotowy teren należy objąć miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z uwagi na nową jakość jaką tworzyć będą te tereny w strukturze przestrzennej miasta po zmianie jej przeznaczenia oraz konieczność ustalenia zasad:

- pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną z wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia,
- obsługi komunikacyjnej,
- Szczegółowych warunków kształtowania zabudowy,
- Szczegółowych warunków ochrony środowiska.

Opracowanie:  
Miejska Pracownia Urbanistyczna  
w Radomiu