

PREZYDENT MIASTA RADOM

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

**OBEJMUJĄCY TEREN OGRANICZONY ULICAMI
STRUGA, ZBROWSKIEGO, 11-GO LISTOPADA I JORDANA
W RADOMIU**

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 687/2010 Rady Miejskiej w Radomiu
z dnia 22.02.2010 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**

Radom - 2010

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 zagospodarowania
- 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 zagospodarowania oraz użytkowania 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 sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH DO UCHWAŁY

- Załącznik Nr 2 - Orientacja – skala 1:10 000
- Załącznik Nr 3 – Rys. Nr 1 - Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – uwarunkowania rozwoju miasta - wyrys – skala 1:10 000
- Załącznik Nr 4 – Rys. Nr 2 Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka przestrzenna – wyrys – skala 1:10000
- Załącznik Nr 5 – 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.

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

Teren sporządzanej zmiany Studium objęty jest uchwałą Nr 416/2008 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24.11.2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Radomiak”.

1.2 Przedmiot i zakres zmian w VII etapie

Przedmiotem zmiany Studium jest zmiana przeznaczenia terenu ograniczonego ulicami Struga, Zbrowskiego, 11-go Listopada i Jordana. Zmiana studium stanowi VII etap realizacji uchwały Nr 848/2006 r. z dnia 3.07.2006 r.

Zmiana polega na:

- wprowadzeniu funkcji usług sportu i rekreacji o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym.
- wprowadzeniu funkcji usług o znaczeniu ogólnomiejskim - w tym możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m².

II. UWARUNKOWANIA

2.1 Położenie

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w centrum miasta, pomiędzy ulicami Struga, Zbrowskiego, 11-go Listopada i Jordana.

2.2 Przeznaczenie i dotychczasowe zagospodarowanie

W większości przedmiotowy obszar, w stanie istniejącym zajmuje klub sportowy Radomiak, ze stadionem miejskim i boiskiem treningowym. Obok stadionu znajduje się zespół siedmiu kortów tenisowych. Na części terenu od strony ul. Zbrowskiego zlokalizowana jest nieukończona budowa w stanie ruiny kompleksu sportowo-rehabilitacyjnego oraz nieczynny odkryty basen miejski. Na fragmencie od strony ulicy Struga znajduje się budynek użyteczności publicznej - sąd. Od ulicy Jordana zlokalizowany jest obiekt trafostacji.

Teren objęty zmianą w studium położony był na obszarze ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Teren w granicach zmiany ma powierzchnię 8,526 ha.

2.3 Charakterystyka środowiska przyrodniczego

Środowisko przyrodnicze terenu objętego zmianą studium charakteryzuje się następującymi cechami:

- 1) Obszar stanowi krawędź wysoczyzny morenowej.
- 2) Materiał litologiczny budujący badany teren stanowią głównie gliny z piaskiem.
- 3) Cały teren objęty zmianą studium znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 405 – Niecka Radomska.
- 4) Teren charakteryzuje się korzystnymi warunkami podłoża budowlanego.
- 5) Teren ten znalazł się w obrębie obszarów o niekorzystnych warunkach klimatyczno – zdrowotnych (teren w obrębie zabudowy śródmiejskiej).
- 6) Większość obszaru znalazła się w strefie o korzystnych warunkach fizjograficznych wskazanych do zabudowy.
- 7) Wśród rozpatrywanej roślinności brak jest informacji o zbiorowiskach rzadkich i cennych z punktu widzenia ich składu gatunkowego (brak gatunków chronionych). Na obszarze tym istnieją jednak okazy drzew o rozmiarach kwalifikujących się do ochrony prawnej.
- 8) Należy chronić istniejący drzewostan w tym drzewa o znacznych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, a zasługujących na ochronę prawną.
- 9) Spotykane w tym rejonie gatunki zwierząt są charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych, a ich siedliska nie są szczególnie zagrożone przez działalność człowieka.
- 10) Na obszarze objętym zmianą studium brak jest obiektów bądź terenów objętych ochroną prawną w rozumieniu przepisów o ustawie ochrony przyrody.

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

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Działki podlegające zmianie „Studium” są w przeważającej części własnością Gminy Miasta Radomia, na fragmentach stanowią własność Skarbu Państwa oraz osoby fizycznej.

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.

2.6 Stan komunikacji i infrastruktury technicznej

Teren komunikacyjnie jest dostępny istniejącym układem dróg publicznych. Dojazd do terenu możliwy jest od strony ulic 11-go Listopada, Struga, Zbrowskiego i Jordana

Teren objęty zmianą „Studium” uzbrojony jest we wszystkie podstawowe media.

2.7 Zadania z zakresu ponadlokalnych celów publicznych

Głównym zadaniem jest powiększenie klubu sportowego „Radomiak”, budowa stadionu piłkarskiego , promocja piłki nożnej na obszarze miasta i poza nim. Funkcje uzupełniające o charakterze sportowym mają wzbogacić teren, który ma służyć mieszkańcom Radomia i okolic.

2.8 Wnioski do kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy

Szczegółowej analizie poddany będzie układ komunikacyjny w tym rejonie, gdyż istnieje obawa, że obecnie funkcjonujący układ ulic nie będzie w stanie w sposób prawidłowy obsłużyć projektowanych tu funkcji.

- **w związku ze zmianą funkcji obszaru – brak przeciwwskazań do wprowadzenia obiektów usługowych i sportowych.**

- **brak przeciwwskazań dla lokalizacji obiektów usługowych wielko-powierzchniowych.**

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 przeznaczeniem terenów.

Po szczegółowej analizie uwarunkowań, można stwierdzić, że wprowadzenie terenów usługowych na części terenów przeznaczonych pod obiekty sportowe jest zgodne z podstawowymi celami zagospodarowania przestrzennego gminy określonymi w „Studium”.

Wprowadzone zmiany sprzyjają:

- spełnieniu należnych potrzeb społecznych w zakresie usług poprzez przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych.
- tworzeniu szczególnie sprzyjających warunków dla rozwoju i umocnienia funkcji sportowej.

Na terenach objętych zmianą „Studium” ulega, przede wszystkim, częściowej zmianie ich przeznaczenie. Tereny o dotychczasowym przeznaczeniu w studium pod ekstensywną zabudowę o funkcji mieszkaniowej przeznacza się pod funkcje usługową i sportową. Obecnie na tym terenie znajdują się obiekty sportowe i targowisko.

Na terenie objętym zmianą dopuszcza się realizację obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W związku z planowanym przeznaczeniem terenu – szczegółowej analizie poddany będzie układ komunikacyjny w tym rejonie, gdyż istnieje obawa, że obecnie funkcjonujący układ ulic nie będzie w stanie w sposób prawidłowy obsłużyć projektowanych tu funkcji.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Tereny zalicza się do terenów rozwojowych gminy o funkcji zabudowy usługowej o charakterze ogólnomiejskim i regionalnym.

Podstawowym przeznaczeniem terenów usług mogą być usługi publiczne o znaczeniu regionalnym i ogólnomiejskim z zakresu:

- sportu i rekreacji,
- kultury,
- administracji,
- oświaty i nauki,
- zdrowia,
- handlu,
- gastronomii i hotelarstwa,
- komunikacji i parkingów,
- zieleni towarzyszącej wyżej wymienionym funkcjom.

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

Na terenie objętym zmianą:

- 1) brak terenów o wybitnych walorach przyrodniczych, wskazanych do zachowania i ochrony,
- 2) istnieje przewaga terenów o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy,
- 3) położenie terenu w obrębie Obszaru Najwyższej Ochrony GZWP,
- 4) położenie terenu poza systemem przyrodniczym miasta,

- 5) w związku z występowaniem na obszarze obecnie wolnym od zabudowy a przeznaczonym pod zabudowę usługową dość dużych zadrzewień – na ewentualną wycinkę drzew należy uzyskać zgodę odpowiedniego organu i spełnić warunki decyzji w zakresie odtworzenia zieleni.

Realizacji zaprojektowanych funkcji sprzyja:

- 1) rzeźba terenu - niewielkie nachylenie powierzchni terenu przeznaczonej pod zabudowę usługową,
- 2) brak zagrożenia procesami geodynamicznymi,
- 3) korzystne dla budownictwa warunki geologiczno - inżynierskie,
- 4) korzystne warunki aerosanitarne (dobre przewietrzanie),
- 5) dobra naturalna ochrona wód podziemnych, oraz wysoka odporność gruntów na zanieczyszczenia antropogeniczne, (występowanie na powierzchni utworów gliniastych).

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

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

Istniejący klub sportowy „Radomiak” funkcjonuje na tym obszarze od kilkudziesięciu lat. Na trwale wpisał się w przestrzeń miejską stając się miejscem ważnych dla miasta wydarzeń sportowych.

3.5. Kierunki rozwoju komunikacji

Teren jest uzbrojony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

W związku z planowanym przeznaczeniem terenu – szczegółowej analizie poddany będzie układ komunikacyjny w tym rejonie, gdyż istnieje obawa, że obecnie funkcjonujący układ ulic nie będzie w stanie prawidłowo obsłużyć zaprojektowanych tu funkcji.

Szczegółowe zasady w zakresie rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej określone zostaną w dokumencie zmiany studium obejmującej obszar miasta w granicach administracyjnych gminy.

3.6. Obszary celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Modernizacja i doprowadzenie ulic do parametrów właściwych dla klas dróg oraz uzbrojenie należy do zadań własnych gminy o znaczeniu lokalnym.

Inwestycje związane z rekreacją i sportem należą również do zadań gminy.

Obiekt stadionu „Radomiaka” to ważny ośrodek sportowy o znaczeniu regionalnym.

3.7. Zamierzenia gminy w zakresie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z uwagi na nową jakość jaką tworzyć będą te tereny w strukturze przestrzennej miasta po zmianie ich przeznaczenia oraz konieczność ustalenia zasad:

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