

PLAN OGÓLNY MIASTA RADOM

UCHWAŁA INICJUJĄCA RADY MIEJSKIEJ W RADOMIU
NR CVIII/1042/2024 Z DNIA 29 STYCZNIA 2024 R.

PROJEKT DO UCHWALENIA

27 KWIETNIA 2026 r.





- ❑ Akt prawa miejscowego.

Sporządzany i publikowany w formie danych przestrzennych – cyfryzacja procedury planistycznej, udostępniania i realizacji ustaleń oraz kontroli zgodności z prawem.

- ❑ Będzie obowiązywać dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu i terenów przyłączonych w 2026 r. na skutek zmiany granic administracyjnych).
- ❑ W części regulacyjnej zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (w części koordynacyjnej funkcje studium przejęła strategia rozwoju gminy).

Studium obowiązuje nie dłużej niż do 30.06.2026 r. – projektowana zmiana ustawy reformującej przesuwaa ww. termin do 31.08.2026 r.

- ❑ Zgodny ze strategią rozwoju gminy sporządzoną w stanie prawnym po reformie systemu planowania w zakresie określonym w tej strategii.

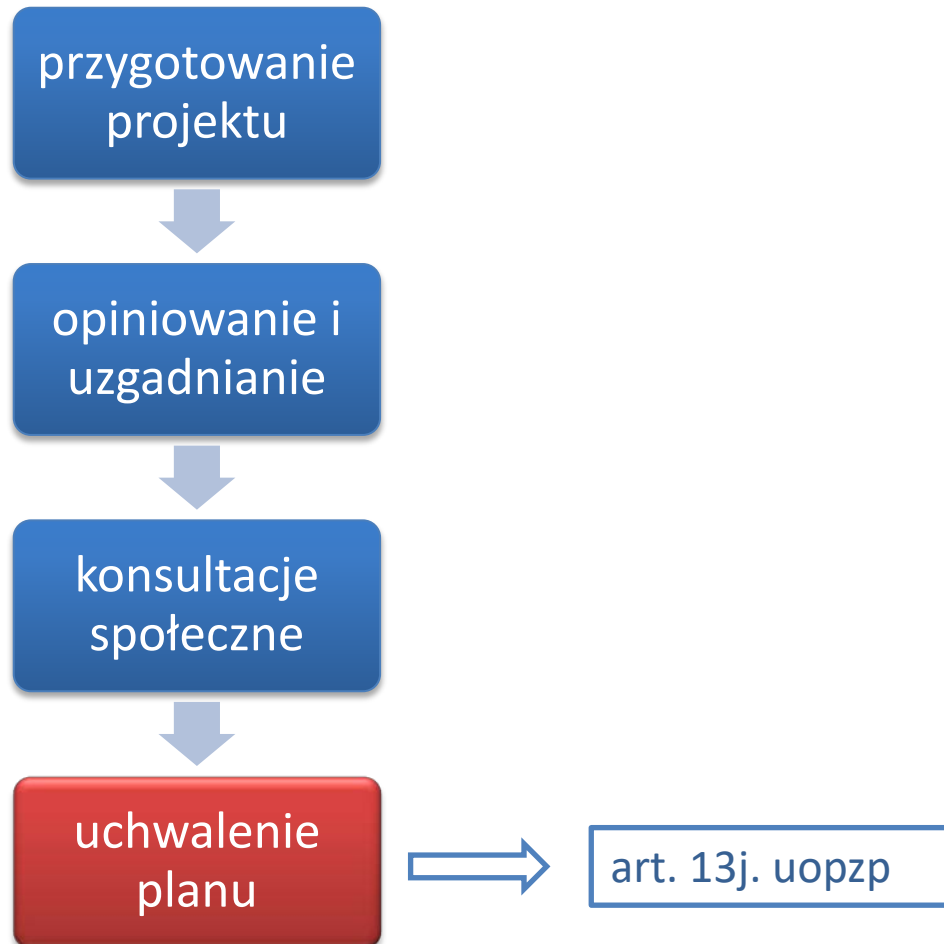




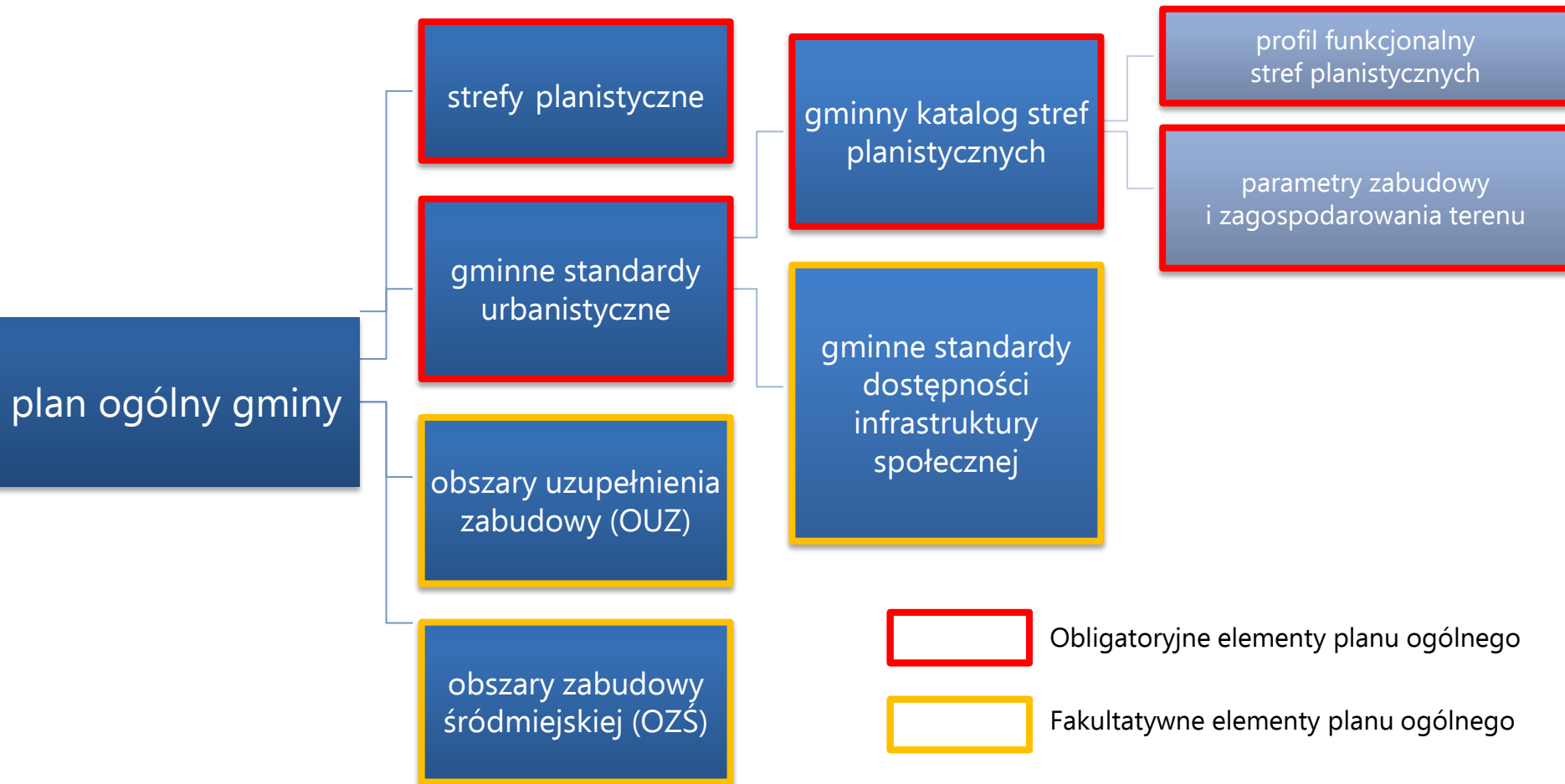
- ❑ Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu wydane przed wejściem w życie POG **zachowują moc**
- ❑ Postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy wszczęte przed wejściem w życie POG po tym wejściu **są konturowane na dotychczasowych zasadach**
- ❑ Uchwalenie POG **nie spowoduje automatycznej zmiany ani unieważnienia dotychczas obowiązujących MPZP.**

brak Planu Ogólnego do 30.06.2026r.

**= decyzje i mpzp wstrzymane do momentu przyjęcia
POG**

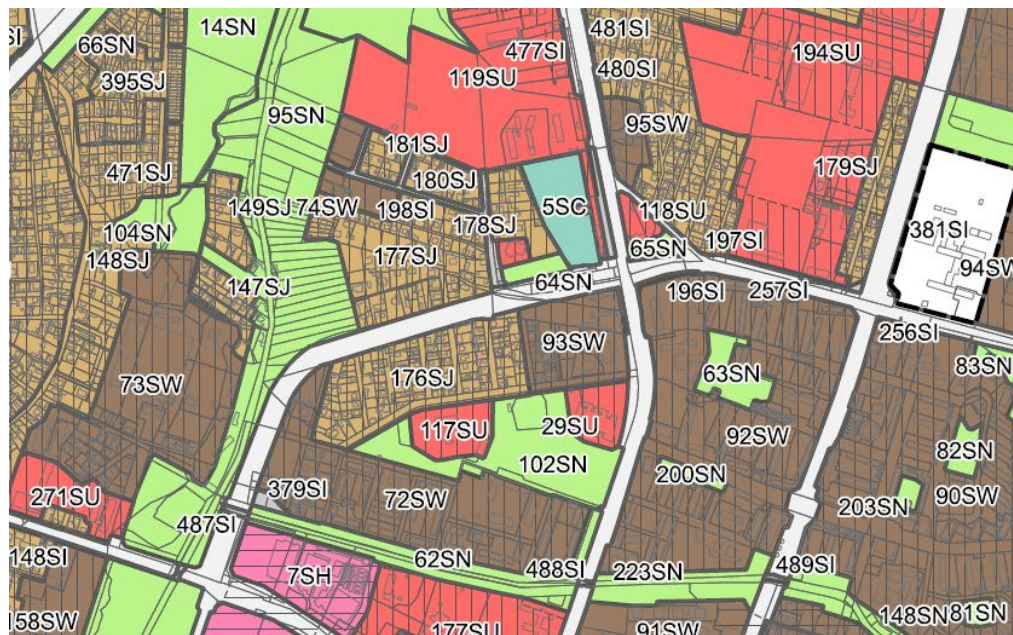


ZAWARTOŚĆ PLANU OGÓLNEGO



GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Strefy planistyczne to obszary, na które dzielony jest teren gminy w planie ogólnym. Określają one ogólny profil funkcjonalny każdego obszaru, czyli dopuszczalne przeznaczenia terenów, np. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa, gospodarcza, itp.



SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną



SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną



SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową



SU - strefa usługowa



SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego



SP - strefa gospodarcza



SR - strefa produkcji rolniczej



SI - strefa infrastrukturalna



SN - strefa zieleni i rekreacji



SC - strefa cmentarzy



SG - strefa górnictwa



SO - strefa otwarta



SK - strefa komunikacyjna



W POG Radomia nie wyznaczono stref produkcji rolniczej

ZASADY PODZIAŁU NA STREFY PLANISTYCZNE



Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Mini. udział pow. biol. czynnej [%]
		podstawowy	dotatkowy	
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

ZASADY PODZIAŁU NA STREFY PLANISTYCZNE



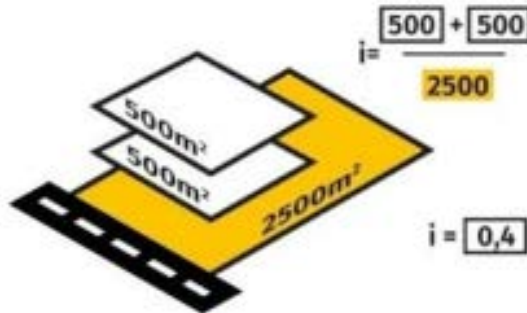
Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Mini. udział pow. biol. czynnej [%]
		podstawowy	dobdtkowy	
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urzdzonej, teren ogrodów dzidtkowych, teren infrastruktury technicznej	teren uslug, teren skldow i magazynow, teren elektrowni slonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wod	30
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urzdzonej, teren ogrodów dzidtkowych, teren infrastruktury technicznej	teren uslug, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wod	20
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obslugi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów dzidtkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni slonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urzdzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wod	30
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren uslug, teren produkcji, teren zieleni urzdzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wod	20

ZASADY PODZIAŁU NA STREFY PLANISTYCZNE



Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Mini. udział pow. biol. czynnej [%]
		podstawowy	dodatkowy	
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W STREFACH PLANISTYCZNYCH



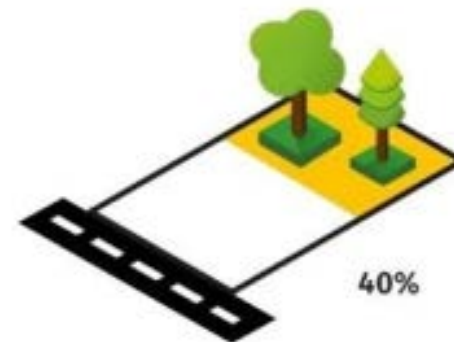
maksymalna
intensywność zabudowy



maksymalna wysokość
zabudowy



maksymalny udział
powierzchni zabudowy



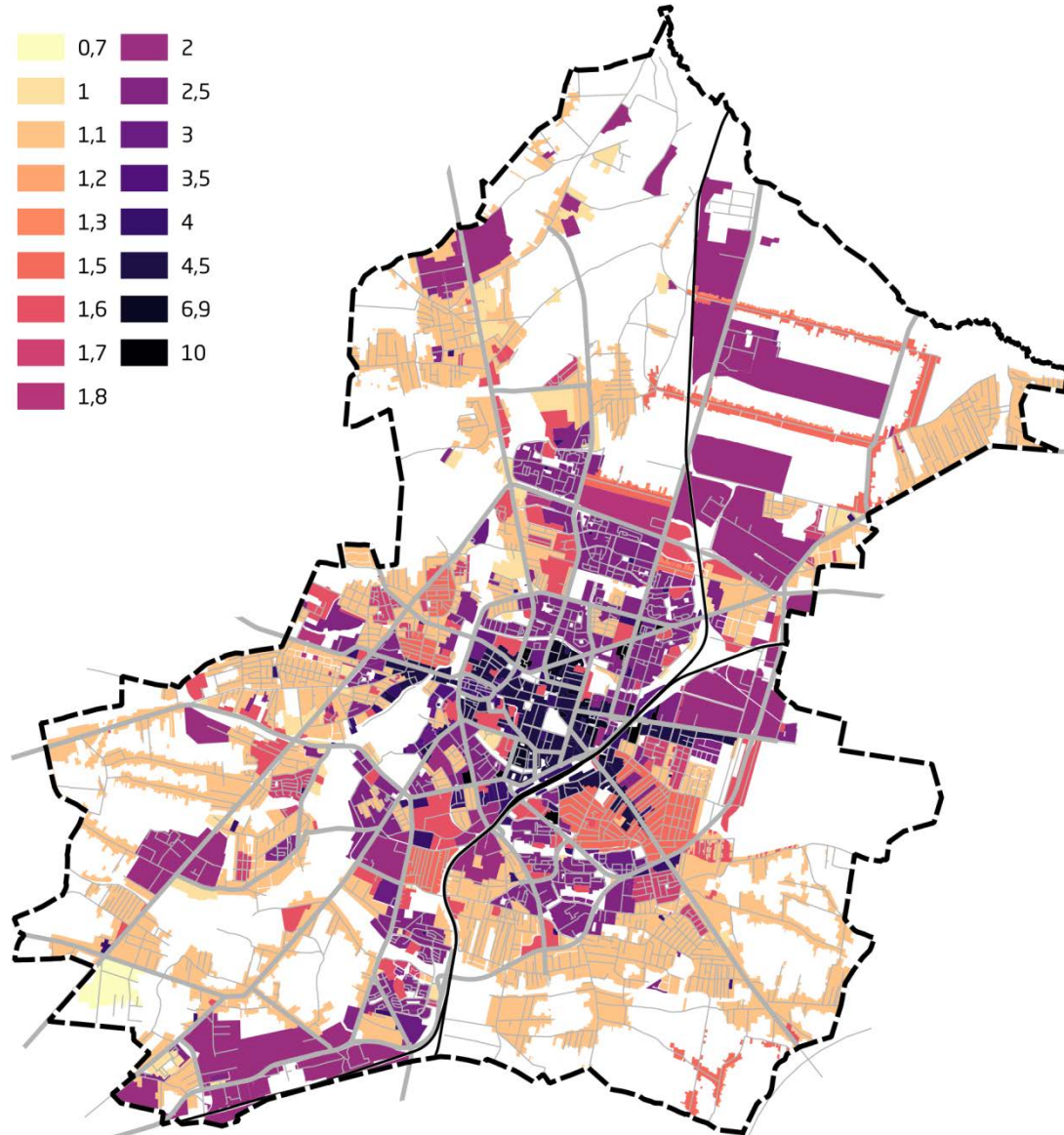
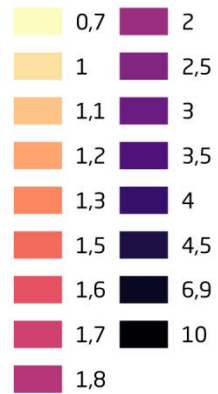
maksymalny udział powierzchni
biologicznie czynnej

WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W STREFACH PLANISTYCZNYCH

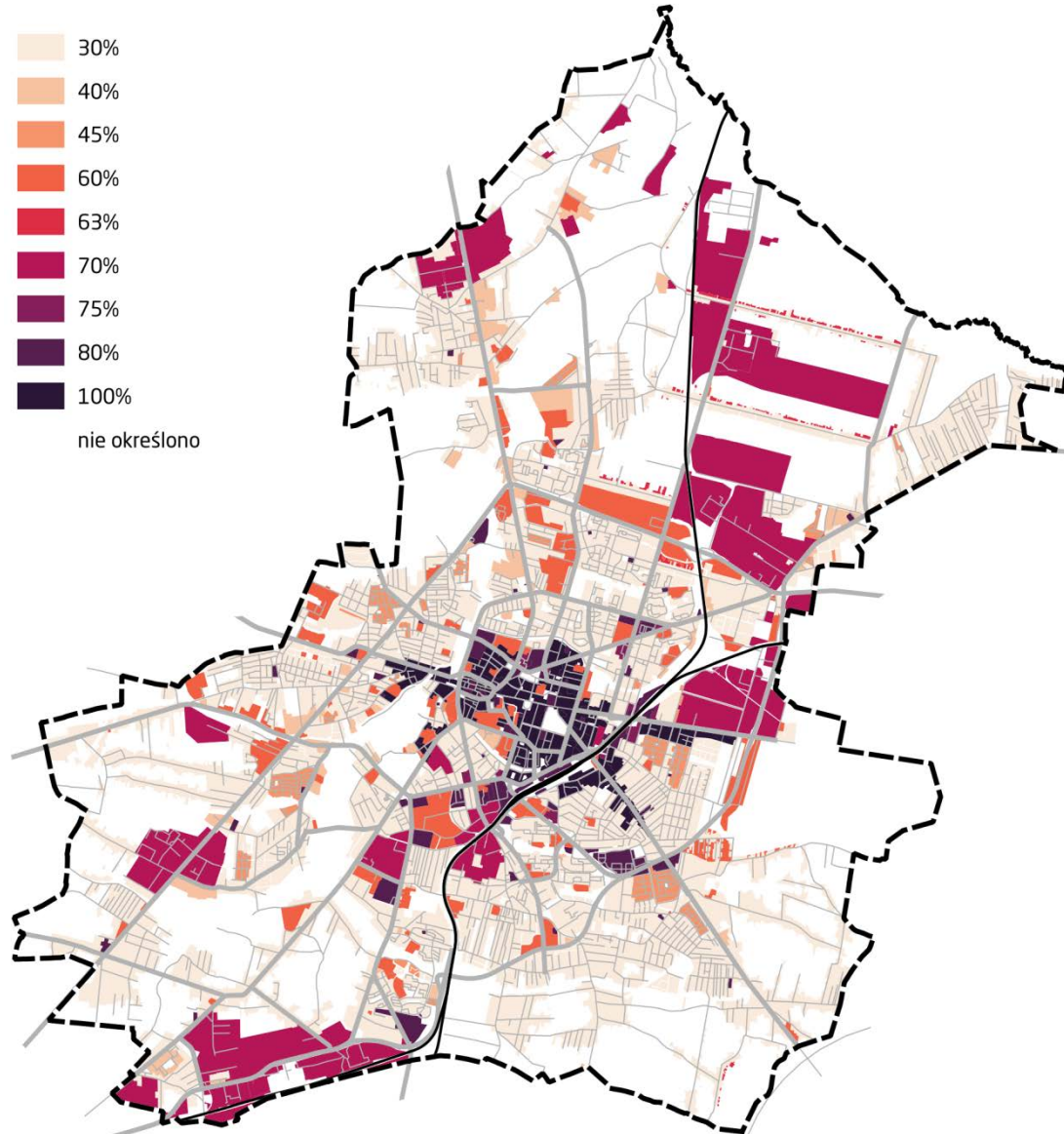
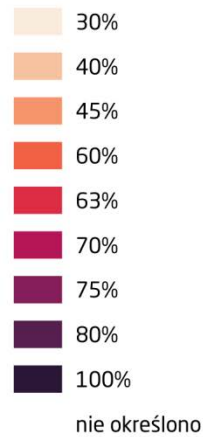


	obowiązek bilansowania	obowiązkowe określanie: maks. nadz. intensywności zabudowy, maks. udziału pow. zabudowy, maks. wysokości zabudowy	obowiązkowe określanie: min. udziału PBC
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	X	X	X
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	X	X	X
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	X	X	X
strefa usługowa		X	X
strefa handlu wielkopowierzchniowego		X	X
strefa gospodarcza		X	X
strefa produkcji rolniczej		X	X
strefa infrastrukturalna			X
strefa zieleni i rekreacji			X
strefa cmentarzy			X
strefa górnictwa			
strefa otwarta			
strefa komunikacyjna			

ZRÓŻNICOWANIE WSKAŹNIKA MAKSYMALNEJ NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY W STREFACH PLANISTYCZNYCH



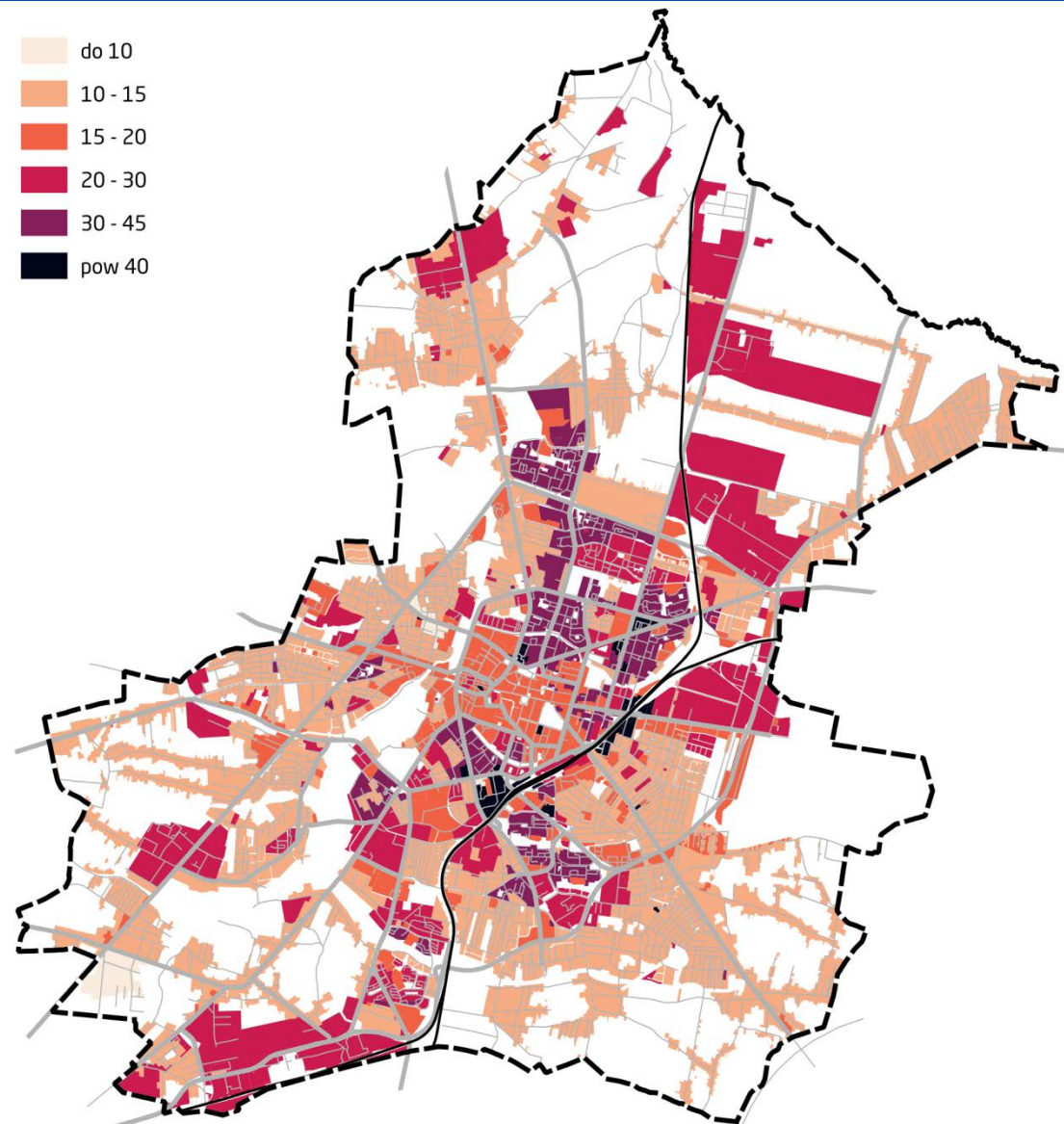
ZRÓŻNICOWANIE WSKAŹNIKA MAKSYMALNEGO UDZIAŁU POWIERZCHNI ZABUDOWY W STREFACH PLANISTYCZNYCH



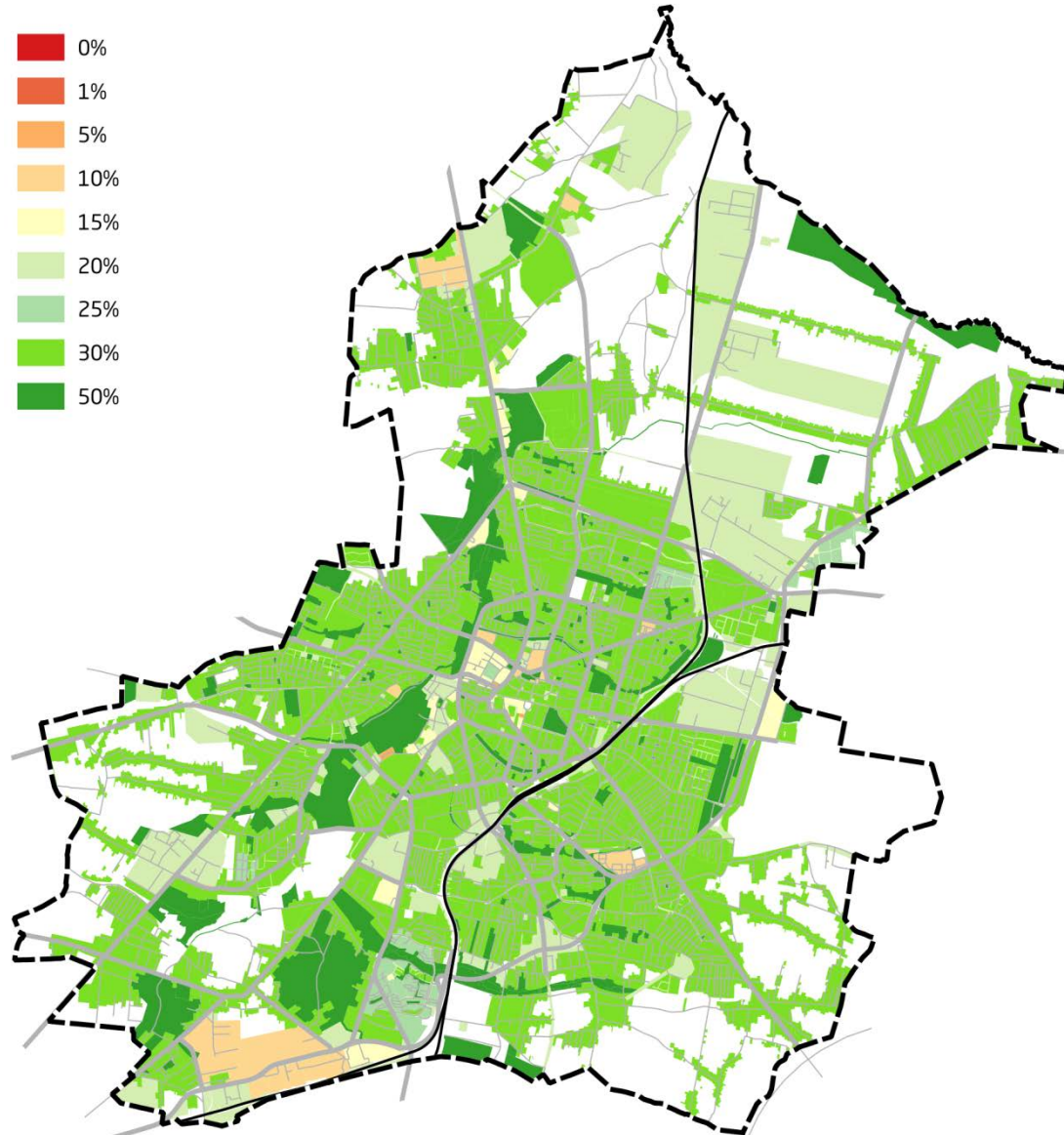
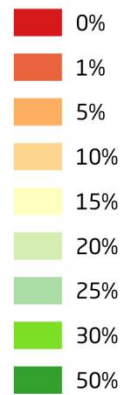
ZRÓŻNICOWANIE WSKAŹNIKA MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY W STREFACH PLANISTYCZNYCH



- do 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- 20 - 30
- 30 - 45
- pow 40



ZRÓŻNICOWANIE WSKAŹNIKA MINIMALNEGO UDZIAŁU POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ W STREFACH PLANISTYCZNYCH



ZASADY WYDZIELANIA STREF PLANISTYCZNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ



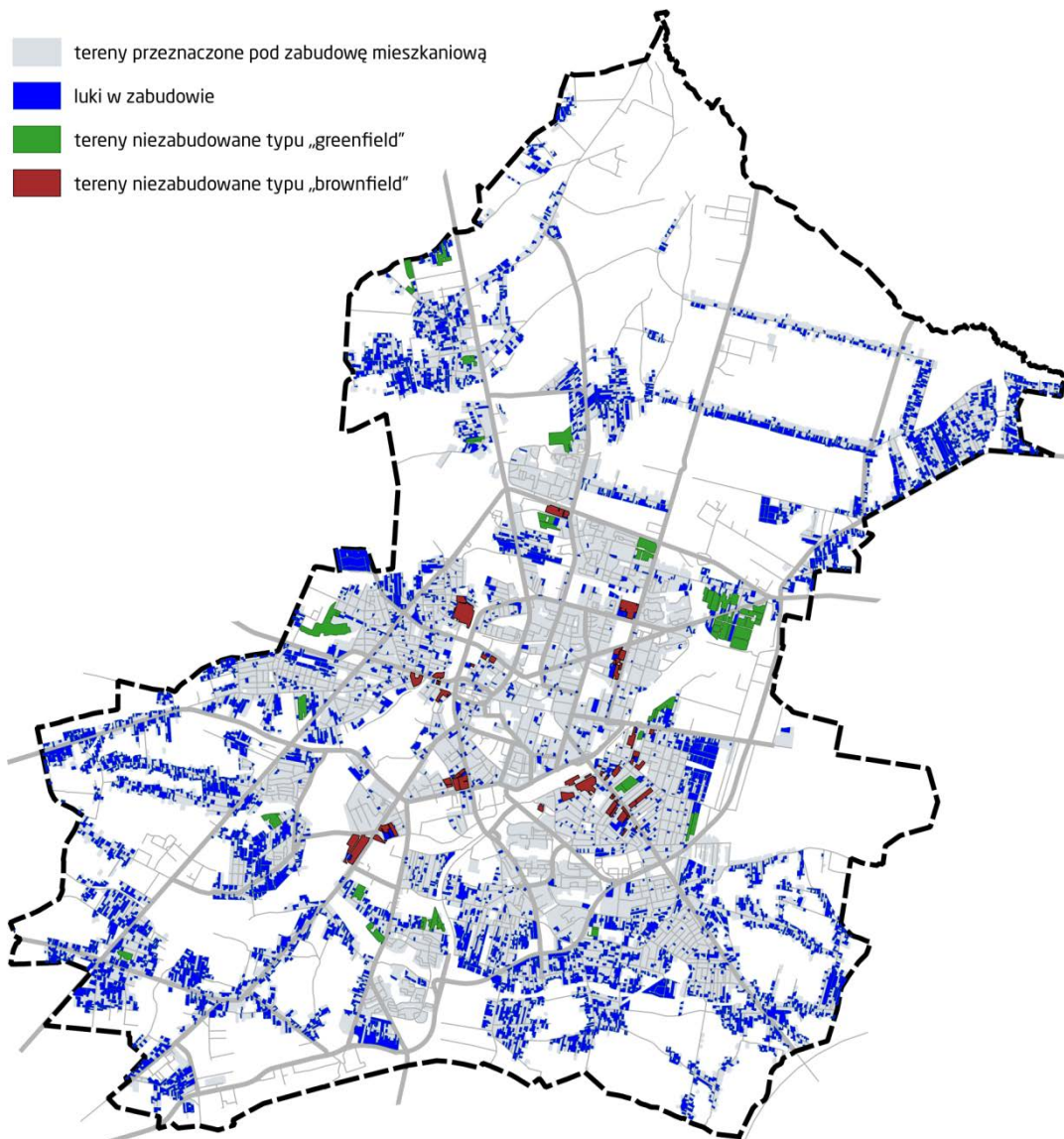


Strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową wyznacza się w pierwszej kolejności na:

- 1) obszarach, dla których w **obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego** określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- 2) obszarach z **istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej**, z wyłączeniem luk w tej zabudowie,
- 3) obszarach **uzupełnienia zabudowy**,

biorąc pod uwagę istniejące w gminie uwarunkowania.

WYZNACZENIE STREF Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ



Zapotrzebowanie 52 319 osób
(zgodnie ze Strategią)

Wyliczona chłonność 83 766 osób
(większa niż
130% zapotrzebowania ($52\,319 \times 1,3 = 68\,015$ w zaokrągleniu do jednej osoby)

Biorąc pod uwagę powyższy
wynik porównania
zapotrzebowania na nową
zabudowę z chłonnością terenów
niezabudowanych stwierdzono,
że **nie pozwala on na
wyznaczenie stref
planistycznych z zabudową
mieszkaniową na obszarach
innych niż wskazane w art. 13d
ust. 1 ustawy** (przekroczenie o
31 447 osób)



SPOSÓB WYZNACZANIA OUZ





Określenie zgrupowań nie mniej niż 5 budynków, w których odległość między sąsiadującymi ze sobą budynkami nie przekracza 100 m, (7 rodzajów budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej)

Identyfikacja zabudowy na podstawie ewidencji gruntów i budynków

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

ETAP 1 – ANALIZA ZGRUPOWAŃ ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ



Wyznaczenie
obszaru dookoła
istniejących
budynków
w odległości 50 m



- budynki podlegające analizie
- granice działek ewidencyjnych
- obszar ograniczony krzywą, o której mowa w § 1. ust. 1 pkt 2

ETAP 2 – „CHMURKA”



Dodanie obszarów –
luk – o powierzchni
nie większej niż 5000
m².



- budynki podlegające analizie
- granice działek ewidencyjnych
- obszar powstały w wyniku dodania obszarów o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m², o którym mowa w § 1. ust. 1 pkt 3
- granica obszarów o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m²

ETAP 3 – WYPEŁNIENIE MAŁYCH „PUSTEK”



Poprowadzenie krzywej wewnątrz wyznaczonego obszaru w odległości 40 m od granicy tego obszaru

Usunięcie obszaru pomiędzy granicą a wyznaczoną krzywą



ETAP 4 – „OGRYZEK”

Można uzupełnić obszar powierzchni, jaka powstaje ze wzoru:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych

w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

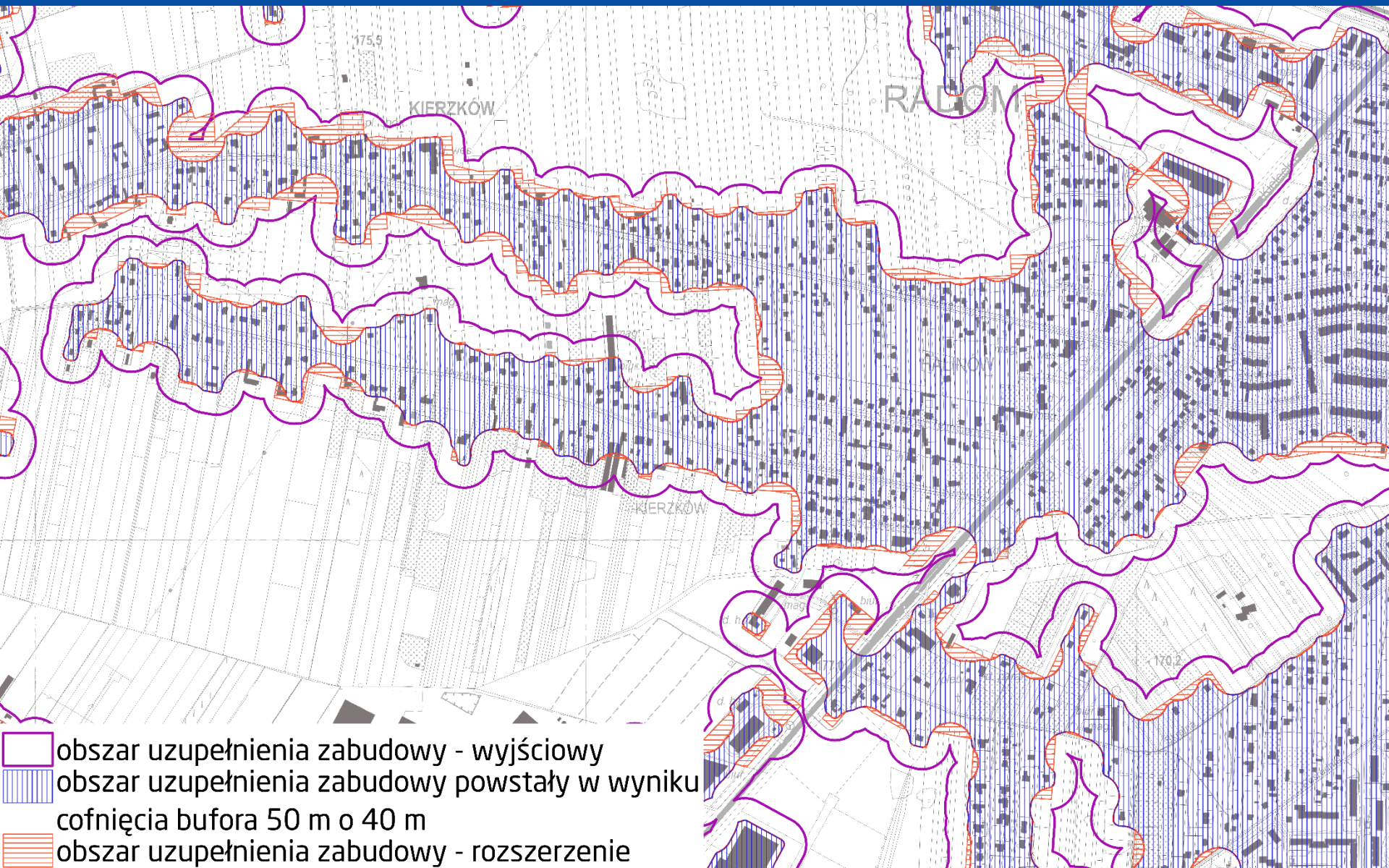
P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Można wyłączyć obszary, na których gmina chce wykluczyć zabudowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

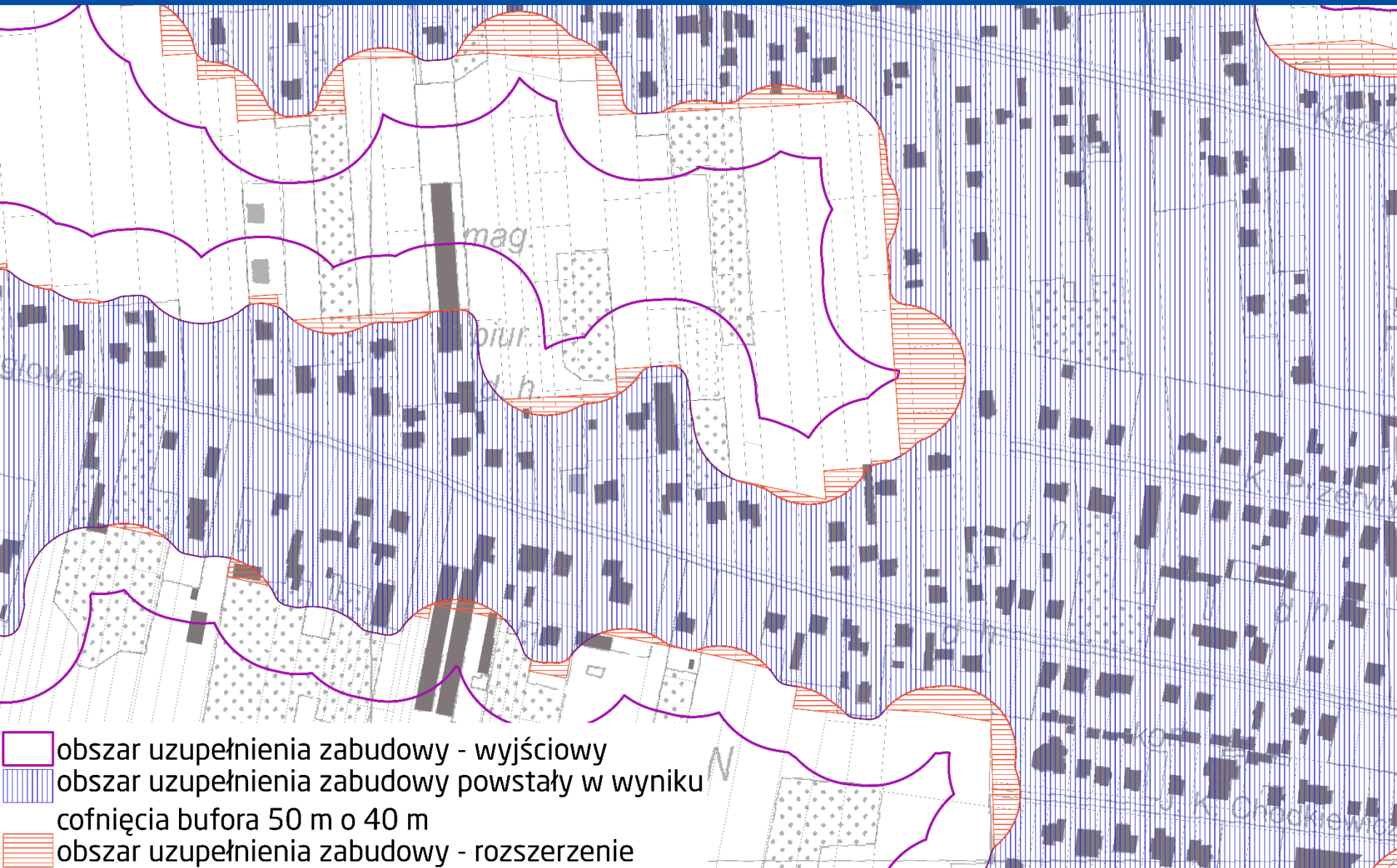


ETAP 5 – OSTATECZNA DELIMITACJA

SPOSÓB WYZNACZANIA OUZ

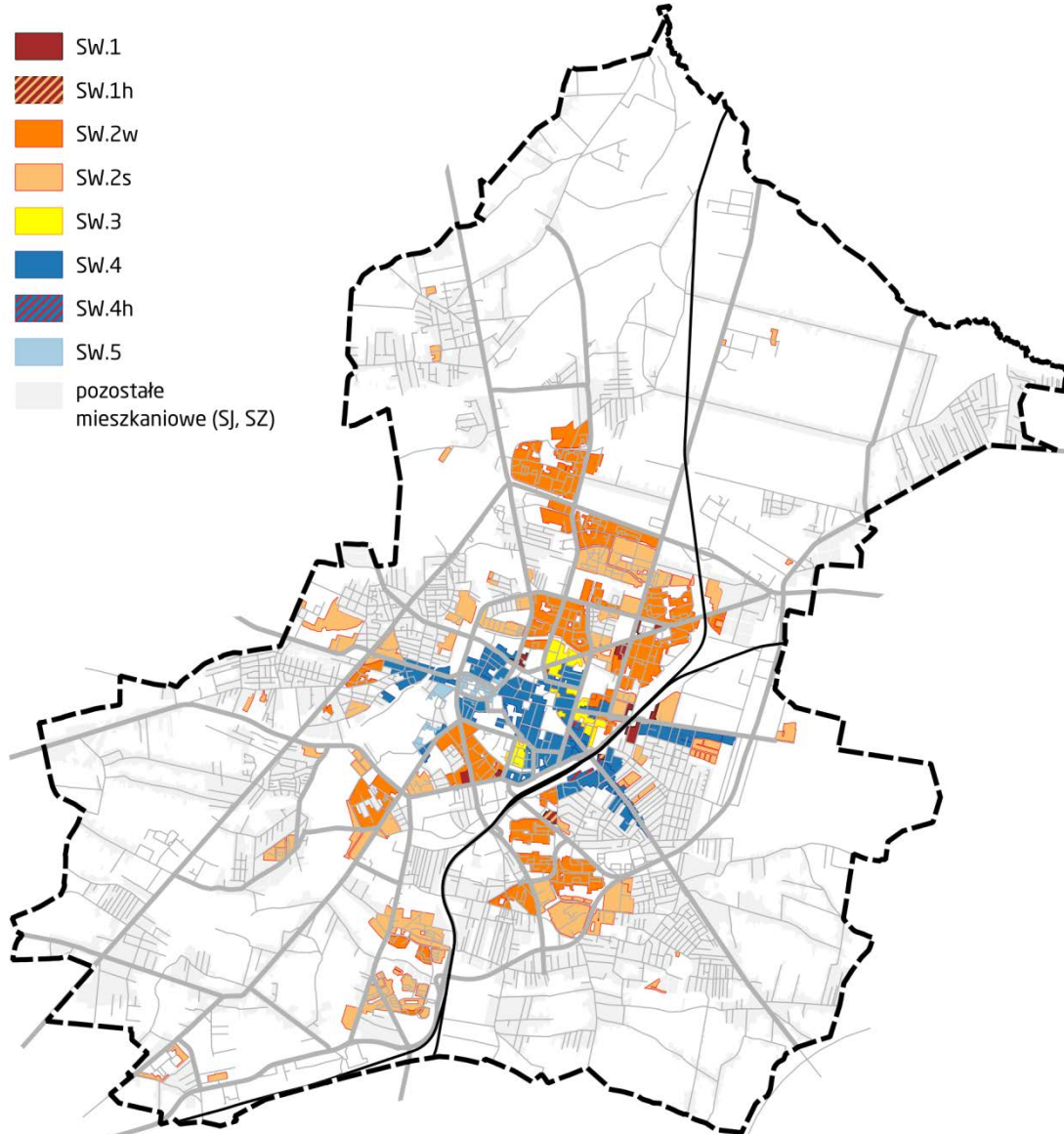


SPOSÓB WYZNACZANIA OUZ

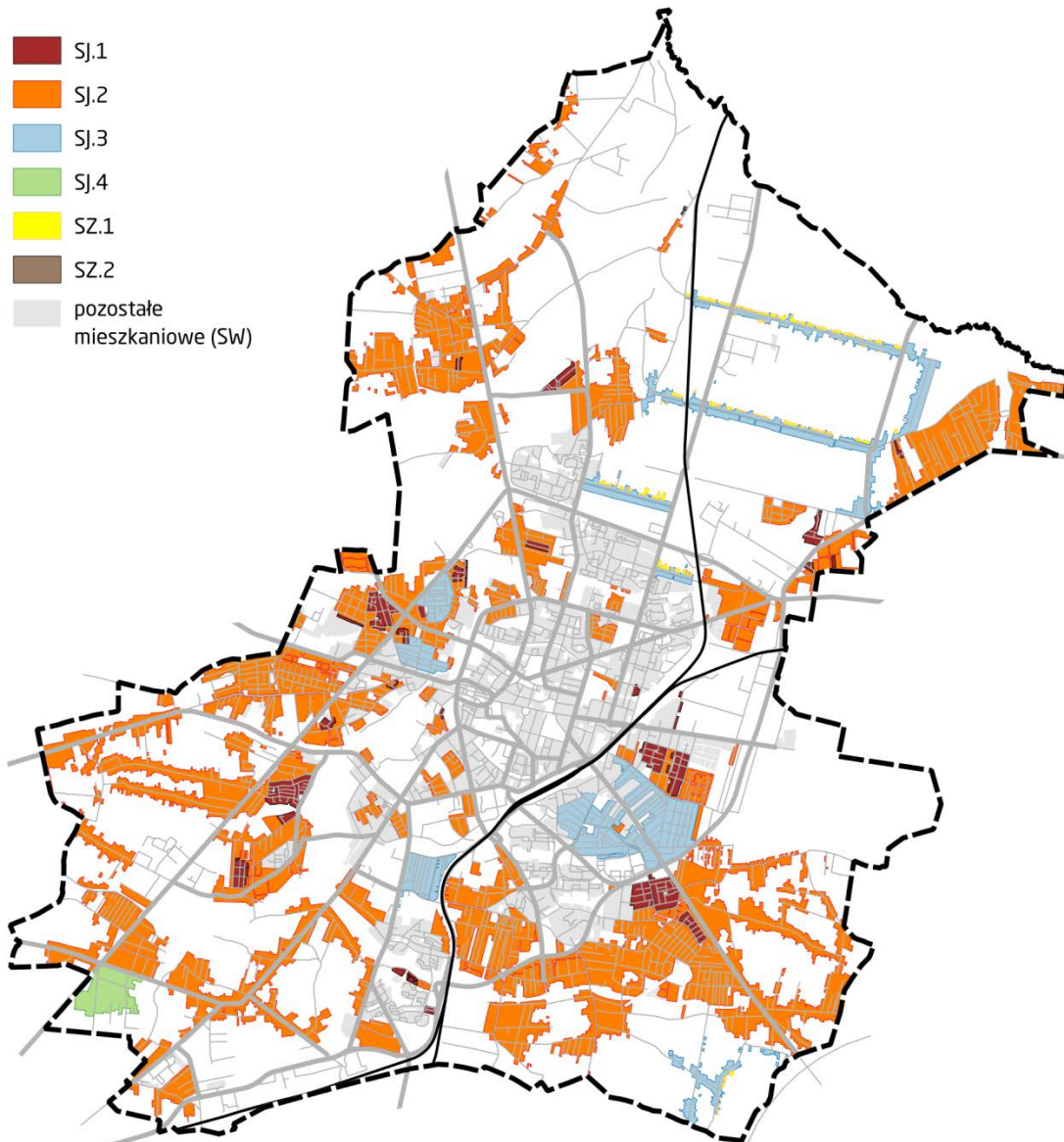


Strefy z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

- SW.1
- ▨ SW.1h
- SW.2w
- SW.2s
- SW.3
- SW.4
- ▨ SW.4h
- SW.5
- pozostałe mieszkaniowe (SJ, SZ)

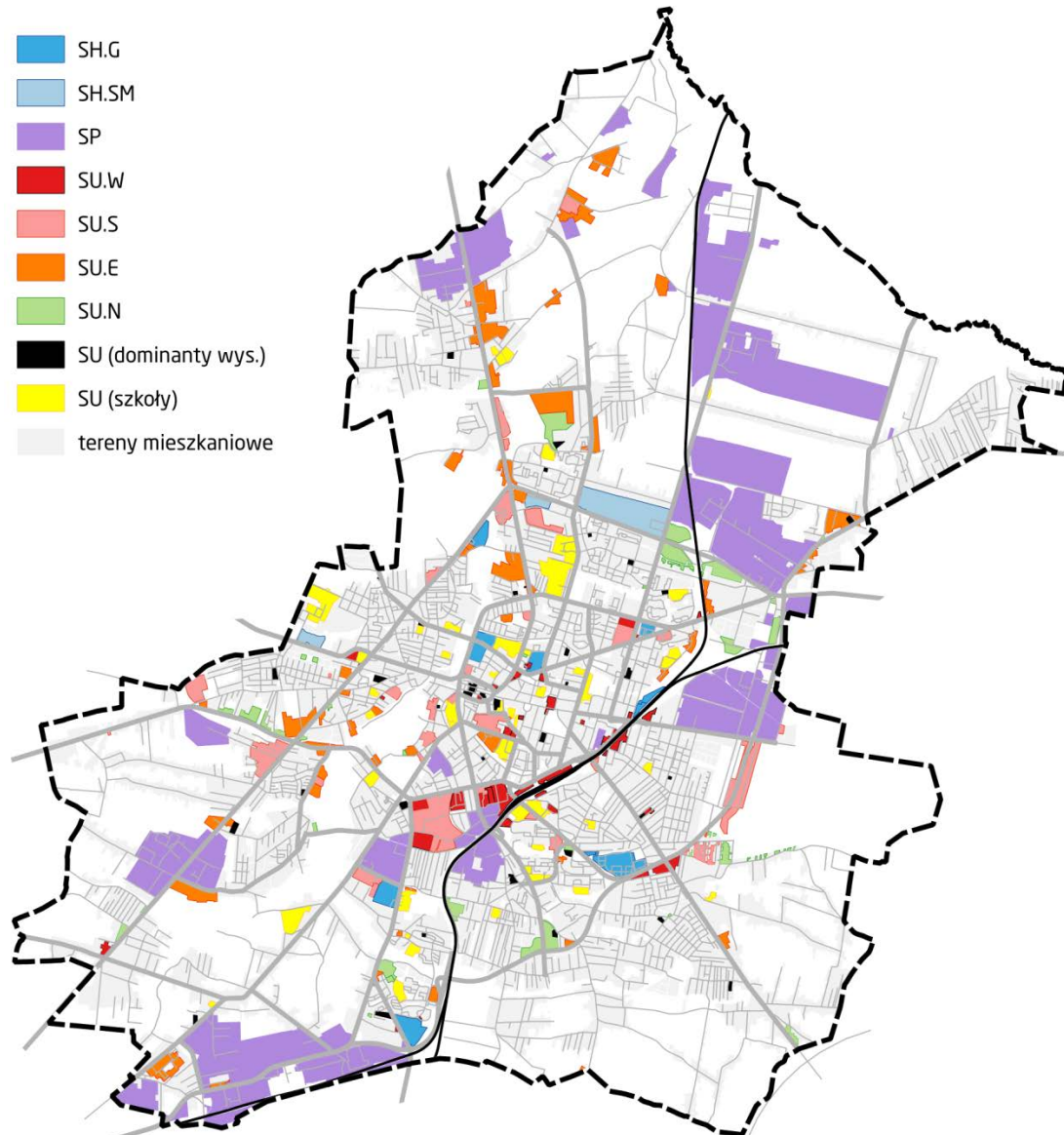


Strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową





- SH.G
- SH.SM
- SP
- SU.W
- SU.S
- SU.E
- SU.N
- SU (dominanty wys.)
- SU (szkoły)
- tereny mieszkaniowe





Poszerzenie granic administracyjnych miasta od 1 stycznia 2026 r.

- obowiązek aktualizacji POG Radomia
- skrócenie perspektywy obowiązywania pierwszej edycji POG i możliwość jego korekt w dowolnym zakresie

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ

27 kwietnia 2026 r.

