

PREZYDENT MIASTA RADOMIA

**X ETAP ZMIANY
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY RADOM,
OBEJMUJĄCY TERENY POŁOŻONE W REJONIE ZALEWU BORKI W RADOMIU**

**Załącznik nr 1
do uchwały Nr 642/2009 Rady Gminy w Radomiu
z dnia 30.11.2009r. 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. Dotychczasowe przeznaczenie i 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 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.
- 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 - Orientacja – skala 1:25 000
- Załącznik Nr 3 – Rys. Nr 1 - Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – uwarunkowania - wyrys – skala 1:10 000
- Załącznik Nr 4 – Rys. Nr 2 - Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – uwarunkowania rozwoju miasta - zmiana – skala 1:10000
- Załącznik Nr 5 – Rys. Nr 3 - Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Polityka przestrzenna – wyrys – skala 1:10000
- Załącznik Nr 6 – Rys. Nr 4 - 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 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 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 698/2005 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24.10.2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie zalewu Borki – zwanego ZALEW BORKI
- nr 699/2005 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24.10.2005r w sprawie zmiany Uchwały Nr 60/2002 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 30 grudnia 2002 r. zmienionej uchwałą Nr 323/2003 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 grudnia 2003 r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Mlecznej w granicach administracyjnych miasta, przeznaczonego w planie miasta pod funkcję terenów zielonych otwartych (OTD)
- nr 361/2000 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 21 sierpnia 2000 r. w sprawie ustanowienia parku miejskiego na terenie położonym po wschodniej i zachodniej stronie Zalewu Borki w Radomiu.

Tereny sąsiednie objęte są uchwałami:

- nr 60/2002 Rady Miejskiej w Radomiu z 30.12.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar DOLINY RZEKI MLECZNEJ w granicach administracyjnych miasta Radomia – I etap „PIOTRÓWKA” zmieniona Uchwałą Nr 323/2003 Rady Miejskiej w Radomiu z 29.12.2003 r.
- nr 105/2007 Rady Miejskiej w Radomiu z 23.04.2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kieleckiej, Skrajnej, Bulwarowej, Pośredniej, Suchej, rz. Mlecznej – zwanego „WOŚNICKA”.
- nr 45/2002 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 16.12.2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zwanego „SKRAJNA-BULWAROWA” (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 325 z 18.12.2002 r., poz. 10159)

1.2. PRZEDMIOT I ZAKRES ZMIAN

Przedmiotem zmiany „Studium” jest częściowa zmiana przeznaczenia terenów objętych opracowaniem:

- 1) Tereny o dotychczasowym przeznaczeniu pod system terenów zielonych otwartych przeznacza się pod:
 - usługi sportu i rekreacji
 - zabudowę mieszkaniową ekstensywną i intensywną
 - parkingi.
- 2) Tereny o dotychczasowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną przeznacza się pod:
 - zabudowę intensywną
 - zabudowę usługowo – mieszkaniową
 - usługi sportu i rekreacji
 - system terenów zielonych otwartych
- 3) Tereny o dotychczasowym przeznaczeniu pod zabudowę intensywną przeznacza się pod :
 - zabudowę usługową i mieszkaniową
- 4) Tereny o dotychczasowym przeznaczeniu pod zespoły przemysłowe przeznacza się pod:
 - zabudowę mieszkaniowo – usługową
- 5) Cały teren doliny przeznacza się pod funkcje miastotwórcze (zespół sportowo-rekreacyjny).

II - UWARUNKOWANIA

2.1. Położenie

Obszar objęty zmianą jest położony w granicach administracyjnych miasta Radom.

Obejmuje obszar objęty uchwałą nr 698/2005 Rady Miejskiej w Radomiu położony pomiędzy: północną linią rozgraniczenia ulicy Maratońskiej – południowo-wschodnią linią rozgraniczenia Trasy nr 7 – północną i wschodnią granicą działek położonych przy ulicy Halinowskiej – północną linią rozgraniczenia ulicy Nizinnej – wschodnią linią rozgraniczenia ulicy Bulwarowej – ulicą Wośnicką – północną linią rozgraniczenia ulicy Suchej – ulicą Kosowską – wschodnią linią rozgraniczenia ulicy Dębowej – ulicą Krasickiego – południową linią rozgraniczenia ulicy Pawiej – południowo-wschodnią granicą terenu Politechniki Radomskiej – południowo-wschodnią działki nr 7/3, nr 4/5 – południowo-wschodnią i północno-wschodnią granicą działki nr 67/2 – północną granicą cieku wodnego biegnącego po północnej stronie działek przy ulicy Bagiennej – północno-zachodnią granicą działek nr 4/4, nr 17 i nr 29/2 oraz obszar położony po północnej stronie ulicy Maratońskiej.

Jest to teren w rejonie zalewu Borki.

Powierzchnia całkowita terenu wynosi około 99,5 ha.

2.2. Przeznaczenie, dotychczasowe zagospodarowanie

Przedmiotowy obszar, w stanie istniejącym, jest terenem w większości wolnym od zabudowy, położony jest w dolinie rzeki Mlecznej, przy drodze krajowej nr 12 (ul. Maratońska).

Wokół samego zalewu - wybudowanego w latach 70-tych XX w. w czynie społecznym - rozmieszczone są tereny wypoczynkowo - rekreacyjne: ścieżka rowerowa, alejki spacerowe, boiska do piłki nożnej i siatkówki, wypożyczalnia sprzętu pływającego itp.

W 2000 roku tereny po wschodniej i zachodniej stronie zalewu objęto ochroną ustanawiającą park miejski. Na opisywanym terenie znajdują się zróżnicowane pod względem gatunkowym zadrzewienia lub pojedyncze drzewa o średnim wieku 20 - 25 lat, które układają się pasmowo wokół zalewu lub przechodzą jako rozproszone w głąb sąsiadujących terenów otwartych.

W północno wschodniej części obszaru znajduje się cmentarz rzymsko katolicki oraz szkoła. Na obszarze zmiany studium zlokalizowana jest także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa. Fragmenty obszaru niezabudowanego są częściowo zadrzewione. Przy istniejących obiektach znajdują się niewielkie powierzchnie zieleni towarzyszącej. Na skrzyżowaniu ulicy Bulwarowej i ul. Maratońskiej znajduje się stacja benzynowa.

Od strony wschodniej obszar objęty opracowaniem graniczy w osiedlem zabudowy wielorodzinnej „Borki”.

2.3. Charakterystyka środowiska przyrodniczego.

- 1) Projekt, zmiany studium nie obejmuje terenu wchodzącego w skład rezerwatów przyrody, parków narodowych, parków krajobrazowych i obszarów objętych ochroną przyrody na podstawie prawa międzynarodowego.
- 2) Na analizowanym obszarze brak jest pomników przyrody.
- 3) Tereny istniejących zadrzewień po wschodniej i zachodniej stronie Zalewu Borki zostały objęte w 2000 roku ochroną ustanawiającą park miejski o powierzchni 6,56 ha pod nazwą „Park Borki”.

Nadanie statusu parku miejskiego miało na celu:

- objęcie ochroną całości zadrzewienia wraz z jego siedliskami,
 - zwiększenie zasobów urządzonej zieleni miejskiej o charakterze parkowym,
 - wprowadzenie określonych zakazów zapobiegających dewastacji parku
 - poprawę warunków w zakresie nadzoru i utrzymania obiektu w całości,
 - narzucenie obowiązku stałej i specjalistycznej konserwacji obiektu parkowego.
- 4) Obszar stanowi dno doliny rzeki Mlecznej w otoczeniu osiedli mieszkaniowych o dużej intensywności. Jest to korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym o ograniczonej drożności ze względu na degradację siedlisk i zabudowę.
 - 5) Obszar objęty zmianą studium stanowi dno doliny rzecznej, taras zalewowy.
 - 6) Materiał litologiczny budujący badany teren stanowią głównie piaski średnio i drobno ziarniste, lokalnie występują grunty organiczne: torfy i piaski próchnicze, głębiej zalegają pyły i piaski gliniaste.
 - 7) Cały teren objęty zmianą studium znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 405 – Niecka Radomska.
 - 8) Teren charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami podłoża budowlanego.
 - 9) Teren ten znajduje się w obrębie obszarów o niekorzystnych warunkach klimatu lokalnego, niekorzystnych warunkach termicznych i wilgotnościowych związanych z płytkim zaleganiem wód gruntowych.

- 10) Większość obszaru znajduje się w strefie o niekorzystnych warunkach fizjograficznych niewskazanych do zabudowy.
- 11) 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. Duże obszary zajmują nadmiernie przegęszczone zagajniki topolowe, brzoźowe, wiązowe, klonowe i olszowe z domieszką innych gatunków (min. wierzba, kasztanowiec, świerk, dąb i drzewa owocowe). Największe wartości dla wypoczynku przedstawiają zadrzewienia z przewagą brzoź, lip, wierzb, klonów wiązów i świerka.
- 12) Spotykane w tym rejonie gatunki zwierząt są charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych, a ich siedliska nie są szczególnie zagrożone przez działalność człowieka.

Podsumowując:

- Są to tereny o wybitnych walorach przyrodniczych i rekreacyjno wypoczynkowych, wskazanych do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu i ochrony,
- Teren wokół zalewu charakteryzują wysokie walory krajobrazowe,
- Występuje przewaga terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy,
- Teren w całości położony jest w obrębie Obszaru Najwyższej Ochrony GZWP,
- Teren położony jest w systemie przyrodniczym miasta – korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym o ograniczonej drożności ze względu na degradację siedlisk i zabudowę.

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) Cały teren objęty zmianą studium znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 405 – Niecka Radomska.
- 3) Istniejące zadrzewienie po wschodniej i zachodniej stronie Zalewu Borki został objęty w 2000 roku ochroną ustanawiającą park miejski o powierzchni 6,56 ha pod nazwą „Park Borki”.
- 4) Na przedmiotowym terenie występują wg wypisu z ewidencji gruntów w przewadze grunty klasy IV, V, VI bonitacyjnej. 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.
- 5) Działki w obszarze opracowania są własnością Gminy Miasta Radom i osób fizycznych.

2.6. Stan komunikacji i infrastruktury technicznej.

Teren komunikacyjnie obsługują ulice miejskie: od północy ulica Maratońska – droga krajowa, od zachodu ulica Kielecka – droga krajowa i ulica Bulwarowa – droga gminna, od wschodu ulica Kosowska – droga gminna, od południa ulica Sucha – droga powiatowa.

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

Przez teren przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia.

2.7. Zadania z zakresu ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym opracowaniem przebiega droga krajowa nr 12.

2.8 Wnioski do kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy

1) Zaprojektowany sposób zagospodarowania, funkcja usług sportu i rekreacji, mieszkaniowa i komunikacyjna, jest częściowo zgodny z uwarunkowaniami fizjograficznymi.

Realizacji zaprojektowanych funkcji sprzyjają:

- tereny o wybitnych walorach przyrodniczych i rekreacyjno wypoczynkowych,
- korzystne warunki arosanitarne (dobre przewietrzanie),

2) Poprzez wprowadzone zmiany zmniejsza się natomiast powierzchnia biologicznie czynna, a wzrasta powierzchnia zabudowana, utwardzona, powstaną nowe źródła hałasu (komunikacja) i emisji zanieczyszczeń powietrza.

3) Ustalenia studium przeciwdziałają ukształtowaniu chaotycznej urbanizacji tej części miasta mogącej poważnie szpecić krajobraz min. poprzez pojawienie się obiektów o znacznych gabarytach, nieuporządkowanych zespołach zabudowy o dysharmonijnych formach architektonicznych wgrzającej się obecnie w tkankę terenów o znaczącej aktywności biologicznej w dolinie rzeki Mlecznej.

4) Należy chronić istniejący drzewostan w tym drzewa o znacznych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, zasługujących na ochronę prawną.

5) Należy stwierdzić, że zmiana studium zmierza do nadania przedmiotowym terenom nowych wartości zgodnych z oczekiwaniami mieszkańców Radomia.

6) Realizacja ustaleń zawartych w projekcie zmiany studium nie stanowi istotnych zagrożeń dla stanu środowiska przyrodniczego w skali ponad lokalnej, a przewidywane negatywne skutki w skali lokalnej mieszczą się w formule strat nieuniknionych.

7) Brak przeciwwskazań w przeznaczeniu terenu objętego zmianą pod funkcje zieleni w tym parkowej, sportowo-rekreacyjnej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej.

8) Zgodnie z obowiązującymi przepisami teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

9) Dla planowanych na tym obszarze inwestycji poprzez ustalenia miejscowego planu 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 mieście występuje bardzo mało terenów o funkcji rekreacyjno-sportowej. Zalew Borki jest jedynym w granicach miasta miejscem wypoczynku codziennego i weekendowego w zieleni nad wodą. O potrzebie takich miejsc i jego atrakcyjności świadczy ilość mieszkańców z całego miasta korzystająca z wypoczynku na tym terenie. 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 poprzez przygotowanie nowych terenów rozwojowych o funkcjach sportowych, rekreacyjnych, pod zabudowę mieszkaniową i usługową - pod warunkiem zachowania zasad ekorozwoju,

Na terenach objętych zmianą „Studium” ulega częściowej zmianie ich dotychczasowe przeznaczenie. Teren w części przeznaczają się pod funkcje sportowo – rekreacyjne (hala sportowa, korty otwarte, boiska itp.) mieszkaniowe (w tym o wysokiej intensywności), mieszkaniowo-usługowe. Działanie takie jest w pełni uzasadnione.

Biorąc pod uwagę:

- sąsiedztwo ważniejszych ulic miejskich,
- położenie w dolinie rzeki Mlecznej,
- atrakcyjność terenu ze względu na już istniejące na tym obszarze funkcje sportowo-rekreacyjne dla mieszkańców Radomia,

przyjęte zmianą studium przeznaczenie obszaru pod rekreację, a także zabudowę usługową i mieszkaniową z elementami zieleni jest optymalne.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Tereny rozwojowe – inwestycyjne jak również chronione – zielone wskazane w niniejszym opracowaniu zmiany „Studium”, podlegać winny zasadom określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) 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) Jeżeli planowane inwestycje realizowane będą na terenach leśnych - Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późn. zmianami/ wymagać będą zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
- 3) Tereny istniejących zadrzewień po wschodniej i zachodniej stronie Zalewu Borki zostały objęte w 2000 roku ochroną ustanawiającą park miejski o powierzchni 6,56 ha pod nazwą „Park Borki”.

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 jest uzbrojony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

Drogi krajowe nie wymagają zmian. Drogi dojazdowe lokalne na przedmiotowym terenie wymagać będą w miarę realizacji inwestycji modernizacji i dostosowania do parametrów dróg lokalnych dojazdowych o charakterze publicznym.

Realizacji wymagać będą parkingi konieczne dla obsługi terenów sportowo-rekreacyjnych.

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 i ponadlokalnym w zakresie dróg krajowych.

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

3.7. Zamierzenia gminy w zakresie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla przedmiotowego terenu należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z uwagi na:

- Ochronę terenów otwartych doliny rzeki Mlecznej
- Konieczność uszczegółowienie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu,

Opracowanie:

Miejska Pracownia Urbanistyczna
w Radomiu