

MIASTO RADOM

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADOM

II ETAP

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 593/2009 Rady Miejskiej
w Radomiu z dnia 7.09.2009r w sprawie uchwalenia zmiany
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Radom

2009 r.

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 – Uwarunkowania – fragment rysunku „Studium”
- Rysunek Nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – fragment rysunku „Studium”
- Rysunek Nr 3 - 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 848/2006r. z dnia 3.07.2006r dotycząca obszaru miasta w granicach administracyjnych następuje etapowo.

0.2. PRZEDMIOT I ZAKRES ZMIAN W II ETAPIE

Przedmiotem zmian w Studium jest zmiana przeznaczenia terenu ograniczonego ulicami 11-go Listopada, Struga i Zbrowskiego., stanowiąca II etap realizacji uchwały Nr 848/2006r. z dnia 3.07.2006r.

Zmiana polega na:

- wprowadzeniu funkcji usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym na części terenu oraz usługowo-mieszkalnej na terenie pozostałym,
- wprowadzeniu na teren przeznaczony pod usługi możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² - do 2000m² oraz powyżej 2000 m² .

I – UWARUNKOWANIA

1.1. POŁOŻENIE

Obszar objęty zmianą położony jest w centrum Miasta, obejmuje teren objęty ulicami 11-go Listopada, Struga i Zbrowskiego.

1.2. PRZEZNACZENIE I DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE

Przedmiotowy obszar, w stanie istniejącym, jest częściowo wolny od zabudowy – tereny dawnych magazynów, składów i biura „Iglopolu” oraz dawnych ogrodów i sadów. Na pozostałym obszarze zlokalizowana jest zabudowa o charakterze usługowo – handlowym (m.in. stacja benzynowa i sklep ”Lidla”) oraz zabudowa mieszkalna i mieszkalno-usługowa.

Teren objęty zmianą przeznaczony był w studium pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową.

Obszar objęty zmianą studium przedstawiono na rysunkach nr 1, 2 i 3.

1.3. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Obszar terenu objętego zmianą stanowi krawędź wysoczyzny morenowej. Materiał litologiczny budujący teren stanowią gliny z piaskiem.

Teren znajduje się w obrębie obszarów o niekorzystnych warunkach klimatyczno-zdrowotnych.

Fragmenty obszaru niezabudowanego są częściowo zadrzewione, niektóre występujące tam drzewa kwalifikują się do ochrony prawnej. Przy istniejących obiektach znajdują się niewielkie powierzchnie zieleni towarzyszącej.

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 objętych planem na dz. nr 26 występuje jeden obiekt zabytkowy – budynek wpisany do rejestru zabytków WKZ pod nr 20/A/79 dn. 18.12.1979r.

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 prywatną, na fragmentach stanowią własność Skarbu Państwa lub Gminy Radom.

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

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 handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m² – do 2000,0 m² oraz powyżej 2000,0 m²,**
- **brak przeciwwskazań w przeznaczeniu terenów mieszkaniowych na cele usługowe i mieszkaniowo-usługowe.**

Najważniejsze ograniczenia dla zagospodarowania terenów usługowych o charakterze miejskim i regionalnym:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 60%,
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10%. Do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się 50% powierzchni „zielonych dachów”,
- 3) dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m² – do 2000,0 m² oraz powyżej 2000,0 m²,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy wraz z ewentualnymi dominantami 25,0m

Najważniejsze ograniczenia dla zagospodarowania terenów usługowo-mieszkaniowych:

- 1) maksymalna pow. zabudowy działek - 50%,
- 2) pow. biologicznie czynna – min. 15% dla usługi, min. 30% dla zabudowy mieszkaniowej,
- 3) na terenach działek wyłącznie o funkcji usługowej obowiązuje zachowanie 15% terenów biologicznie czynnych, na terenach działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną bez usług -50%, a na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami – 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu dachu (nie licząc kominów, wyłazów i.t.p),

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 usługowych i usługowo-mieszkalnych 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, pod warunkiem zachowania zasad ekorozwoju, poprzez wprowadzenie możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- w zakresie tworzenia szczególnie sprzyjających warunków dla inwestowania w mieście i wzrostu przedsiębiorczości.

Na terenach objętych zmianą „Studium” ulega, przede wszystkim, częściowej zmianie ich przeznaczenie. Tereny o dotychczasowym przeznaczeniu pod ekstensywną zabudowę o funkcji mieszkaniowej przeznacza się pod funkcje usługową i usługowo-mieszkalną, jako kontynuacja funkcji terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie.

5) Uszczegóławia się ustalenia dotyczące terenów usługowych w zakresie wprowadzenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m² – do 2000,0 m² oraz powyżej 2000,0 m²,

2.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) tereny zalicza się do terenów rozwojowych gminy o funkcji zabudowy usługowej o charakterze ogólnomiejskim i regionalnym,

b) podstawowym przeznaczeniem terenów **usługowych** mogą być:

- usługi publiczne o znaczeniu regionalnym i ogólnomiejskim z zakresu:
 - administracji,
 - kultury,
 - sportu i rekreacji,
 - handlu,
 - inne nie kolidujące z wymienionymi wyżej,

c) podstawowym przeznaczeniem terenów **usługowo-mieszkalniowych** mogą być:

- usługi o charakterze ogólnomiejskim i lokalnym w zakresie handlu, gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

d) podstawowym przeznaczeniem terenów **obiektów obsługi komunikacji** mogą być:

- obiekt stacji paliw,
- urządzenia i obiekty towarzyszące stacji paliw: myjnie, diagnostyka i.t.p.

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 usługową i mieszkaniową dość dużych zadrzewień – na ewentualną wycinkę drzew należy uzyskać zgodę odpowiedniego organu i spełnić warunki decyzji w zakresie odtworzenia zieleni.

2.4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Teren nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

W granicach objętych planem na dz. nr 26 występuje jeden obiekt zabytkowy – budynek wpisany do rejestru zabytków WKZ. Istnieje możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektu zabytkowego, po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem 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,
- planowane wprowadzenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m² – do 2000,0m² oraz powyżej 2000,0m².