

PREZYDENT MIASTA RADOMIA

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

**OBEJMUJĄCY TEREN W REJONIE ULIC
RYBNEJ, WARSZAWSKIEJ, GRÓJECKIEJ I RZEKI MLECZNEJ
W RADOMIU**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 688/2010 Rady Miejskiej
w Radomiu z dnia 22.02.2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Radom

2010 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 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
- 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 – 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 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.

Teren sporządzanej zmiany Studium objęty jest uchwałą Nr 453/2009 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor kartingowy”.

1.2 Przedmiot i zakres zmian Studium w VIII etapie

Przedmiotem opracowania jest zmiana przeznaczenia terenu w rejonie ulic Rybnej, Warszawskiej, Grójeckiej i rzeki Mleczej.

Zmiana polega na wprowadzeniu funkcji usług sportu i rekreacji o znaczeniu regionalnym i krajowym obejmujących istniejący tor kartingowy i planowaną jego rozbudowę oraz ustalenie zakresu terenów zielonych otwartych doliny rzeki Mleczej.

Przedmiotowa zmiana stanowi VIII etap realizacji uchwały Nr 848/2006r. z dnia 3.07.2006r.

II – UWARUNKOWANIA

2.1 Położenie

Obszar objęty zmianą położony jest w sąsiedztwie centrum miasta, obejmuje teren w rejonie ulic Rybnej, Warszawskiej, Grójeckiej i rzeki Mleczej.

2.2 Przeznaczenie i dotychczasowe zagospodarowanie

Przedmiotowy obszar zajmuje od strony południowo- wschodniej Automobilklub Radomski, z torem kartingowym i widownią, na zachód znajdują się tereny doliny rzeki Mleczej a na północ ogródki działkowe. Teren objęty zmianą przeznaczony był w studium w miejscu istniejącej granicy Automobilklubu Radomskiego pod zespoły przemysłowe. Na zachód znajdują się tereny zieleni otwartej dolina rzeki Mleczej.

2.3 Charakterystyka środowiska przyrodniczego

Charakterystyka środowiska przyrodniczego obszaru objętego opracowaniem:

- 1) Obszar objęty zmianą studium stanowi krawędź wysoczyzny morenowej oraz fragment doliny rzeki Mleczej.
- 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 średnio i mało korzystnymi warunkami podłoża budowlanego.
- 5) Teren ten znalazł się w obrębie obszarów o niekorzystnych warunkach klimatyczno – zdrowotnych (dolina rzeki Mleczej) i przeciętnych warunkach antropogenicznych.
- 6) Część obszaru zajmuje teren zalewowy,
- 7) Większość obszaru znalazła się w strefie o średnio korzystnych warunkach fizjograficznych i tylko w części wskazanych do zabudowy.
- 8) Wśród rozpatrywanej roślinności brak jest informacji o zbiorowiskach rzadkich i cennych z punktu widzenia ich składu gatunkowego (brak gatunków chronionych).
- 9) Zbiorowiska występujące na dawnych polach uprawnych są najmniej cenne pod względem fitosocjologicznym i estetycznym.
- 10) Spotykane w tym rejonie gatunki zwierząt są charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych, a ich siedliska nie są szczególnie zagrożone przez działalność człowieka.
- 11) W granicach opracowania i w sąsiedztwie nie występują pomniki przyrody ani inne formy podlegające konserwatorowi przyrody (rezerваты, strefy chronionego krajobrazu, miejsca łęgowe).
- 12) Nie stwierdzono również występowania w tym rejonie miasta gatunków rzadkich i szczególnie cennych znajdujących się na kartach Polskiej i Europejskiej Czerwonej Księgi Zwierząt, ani wymienionych w załączniku do dyrektywy „habitatowej” Unii Europejskiej.

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.

Grunty podlegające zmianie „Studium” są w przeważającej części własnością Gminy Miasta Radomia, Automobilklubu Radomskiego, na fragmentach stanowią własność Skarbu Państwa i osoby fizycznej.

2.6 Stan komunikacji i infrastruktury technicznej

Teren komunikacyjnie jest dostępny istniejącym układem dróg publicznych. Dojazd do terenu możliwy jest od strony ulic Rybnej, Warszawskiej a także Grójeckiej.

Teren objęty zmianą „Studium” od strony ul. Warszawskiej uzbrojony jest we wszystkie podstawowe media.

2.7 Zadania z zakresu ponadlokalnych celów publicznych

Głównym zadaniem jest powiększenie toru Automobilklubu Radomskiego, modernizacja zaplecza oraz wprowadzenie funkcji uzupełniających o charakterze rekreacyjnym i sportowym wzbogacających podstawową funkcję terenu.

2.8 Wnioski do kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy

- **Warunkiem realizacji inwestycji jest zachowanie terenów otwartych niezabudowanych doliny rzeki Mleczej i maksymalna ochrona terenów sąsiednich od uciążliwości obiektu.**
- **Pod warunkiem zachowania ww. warunków brak przeciwwskazań do rozbudowy toru kartingowego Automobilklubu Radomskiego.**
- **Brak przeciwwskazań do przeznaczenia terenów na cele usług związanych ze sportem i rekreacją, uzupełniających funkcję podstawową terenu.**

III – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu 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 powiększania terenów usług sportu i rekreacji.
- tworzeniu szczególnie sprzyjających warunków dla rozwoju i umocnienia funkcji sportowej.

Na terenach objętych zmianą „Studium” ulega, przede wszystkim, częściowej zmianie ich przeznaczenie. Fragment terenów o dotychczasowym przeznaczeniu w studium pod tereny zieleni otwartych przeznacza się pod funkcje sportowo- rekreacyjną. Także fragment obszaru o dotychczasowym przeznaczeniu w studium pod funkcję usług i przemysłu w części zostaje zapisany zgodnie z obecnym i planowanym przeznaczeniem pod usługi sportu i rekreacji.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Tereny zalicza się do terenów rozwojowych gminy o funkcji usług sportu i rekreacji o charakterze ogólnomiejskim i regionalnym.

Podstawowym przeznaczeniem terenów mogą być usługi z zakresu:

- sportu i rekreacji (rozbudowa istniejącego toru kartingowego wraz z obiektami towarzyszącymi)
- inne usługowe niezbędne do działalności obiektu sportu i rekreacji (np. administracji)
- inne uzupełniające funkcję podstawową (np. gastronomia, hotelarstwo, kultura, handel).

Proponuje się przyjęcie następujących ograniczeń dla zagospodarowania terenów objętych opracowaniem:

- 1) maksymalna powierzchnia zainwestowania terenu usług (tor kartingowy i obiekty towarzyszące) – 80%,
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla terenu zainwestowanego – 20%,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy wraz z ewentualnymi dominantami 25 m,
- 4) w projekcie należy uwzględnić maksymalną możliwą ilość miejsc parkingowych dla potrzeb obiektu,
- 5) wprowadzenie zakaz zabudowy wydzielonej strefy doliny rzeki Mlecznej.

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

Zaprojektowany sposób zagospodarowania, funkcja terenów sportu i rekreacji o znaczeniu ogólnomiejskim , regionalnym i krajowym związanych z rozbudową Automobilklubu Radomskiego, nie jest sprzeczny z uwarunkowaniami fizjograficznymi terenu na którym ma być realizowany.

Realizacji zaprojektowanych funkcji sprzyjają:

- rzeźba terenu - niewielkie nachylenie powierzchni terenu,
- brak zagrożenia procesami geodynamicznymi,
- korzystne warunki aerasanitarne (dobre przewietrzanie),
- dobra naturalna ochrona wód podziemnych, oraz wysoka odporność gruntów na zanieczyszczenia antropogeniczne, (występowanie na powierzchni utworów gliniastych).

W granicach opracowania i w sąsiedztwie nie występują pomniki przyrody ani inne formy podlegające konserwatorowi przyrody (rezerwaty, strefy chronionego krajobrazu, miejsca łęgowe).

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

Teren nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Istniejący Automobilklub Radomski funkcjonuje na tym obszarze od roku 1958. Na trwale wpisał się w przestrzeń miejską stając się miejscem związanym z dziedziną motoryzacji i sportu motorowego.

3.5. Kierunki rozwoju komunikacji

Zasady w zakresie rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, określone w „Studium”, są wiążące i nie podlegają zmianom. W trakcie imprez miejsca parkingowe wyznaczane będą na ulicy Warszawskiej.

3.6. Obszary celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Obszar „Toru Kartingowego” to ważny ośrodek sportowy z dziedziny sportów motorowych. Służy ludności miasta i regionu Radomia, po rozbudowie będzie obiektem sportowym o znaczeniu krajowym.

3.7. Zamierzenia gminy w zakresie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z uwagi na konieczność ustalenia zasad:

- szczegółowych warunków ochrony środowiska, w tym wyznaczenie obszaru doliny rzeki Mlecznej wyłączonego z zabudowy,
- uzbrojenia w infrastrukturę techniczną z wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia,
- obsługi komunikacyjnej i parkingów,
- szczegółowych warunków kształtowania zabudowy,
- wskazanie obszaru pod rozbudowę toru kartingowego.