

**UZASADNIENIE WNIOSKU O UCHWALENIE  
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO OBSZARU POMIĘDZY UL. JÓZEFA  
MIRECKIEGO I UL. STANISŁAWA WERNERA W RADOMIU**

**Wstęp**

Wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu dotyczy terenu, na którym planowana jest realizacja budynku handlowo – usługowego.

W celu umożliwienia wykorzystania w pełnym zakresie potencjału inwestycyjnego powyższego terenu, wnoszę o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera – na części działki ewidencyjnej nr 1 i na działce ewidencyjnej nr 2, w obrębie Stare Miasto, z przeznaczeniem terenów pod teren usług w tym handlu wielkopowierzchniowego i teren obsługi komunikacji.

Wnioskowana zmiana dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego dla przedmiotowych działek nie będzie stanowić kolizji dla istniejącego i planowanego zagospodarowania terenu tej części miasta Radom i w ich najbliższym sąsiedztwie, oraz nie wpłynie znacząco na zmiany w środowisku. Pozwoli ona na dopełnienie istniejącej już na ww. terenie funkcji usługowej poprzez realizację dodatkowego budynku usługowego.

Zgoda na realizację tego zintegrowanego planu inwestycyjnego pozwoli dodatkowo pozyskać miastu na własność elementy zagospodarowania drogi zbiorczej – ulicy Stanisława Wernera w granicach terenów oznaczonych symbolami KDZ, które po zrealizowaniu zostaną przekazane na rzecz miasta łącznie z gruntem.

Obecnie w mieście Radom istnieją grunty, które powinny być częścią terenów dróg publicznych ale nadal pozostają prywatne. Taki stan rzeczy utrudnia prowadzenie racjonalnej gospodarki i zarządzanie drogami publicznymi.

**Stan istniejący**

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu obejmuje teren ok. 4,7 ha w centralnej części Miasta.

Obecnie na terenie znajdują się trzy budynki. Pierwszy, od ulicy Mireckiego, to budynek niemieszkalny z częściowo cofniętą elewacją względem sąsiedniej zabudowy, w projekcie przeznaczony do rozbiórki dobudowanej części drewnianej. Budynek jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Kolejne dwa budynki handlowo – usługowe to centrum handlowe Omni Centrum oraz sklep OBI-Radom. Na terenie znajduje się również stacja paliw MOYA express oraz budowle tj. pylon reklamy OBI, trzy mniejsze pylony reklamowe OBI oraz pylon cenowy stacji paliw.

Teren jest wypełni wyposażony w konieczną infrastrukturę techniczną.



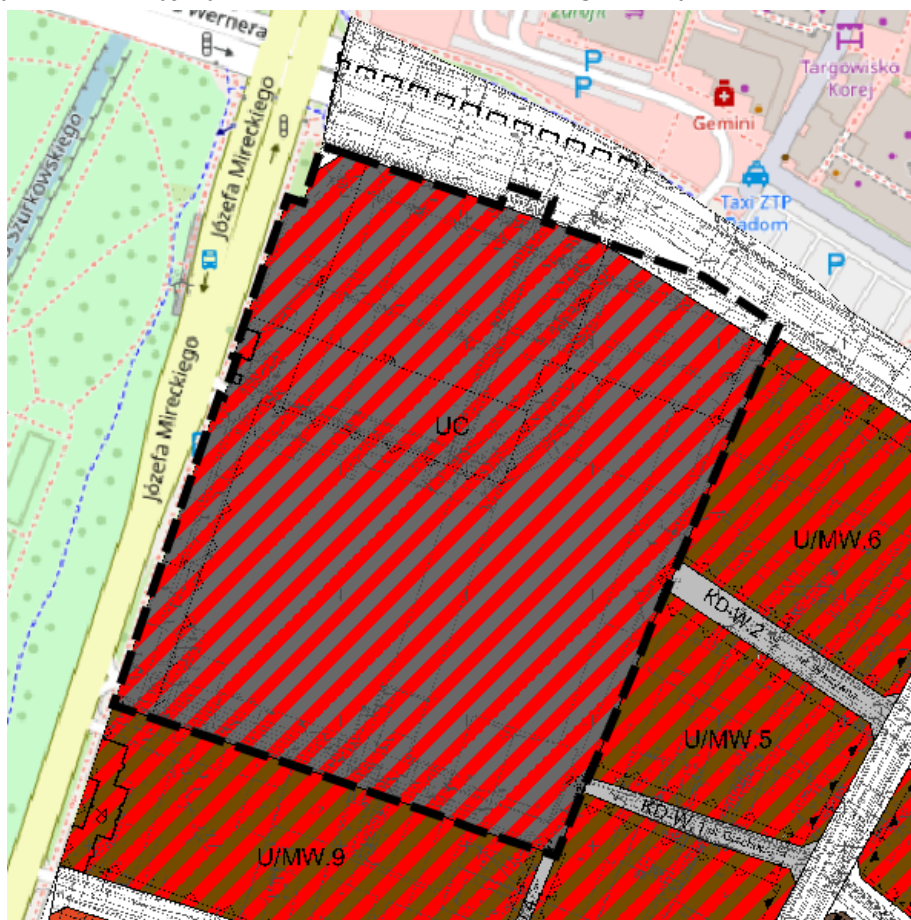
Rys.1 Lokalizacja kompleksu usług objętego wnioskiem na tle ortofotomapy

## Sytuacja planistyczna

Na obszarze opracowania obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Reja, Mireckiego, Wernera, Malczewskiego” uchwalonego uchwałą nr XXVIII/235/2019 z dnia 28 października 2019 r., który przeznaczają wskazane tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tworzących całość funkcjonalno - użytkową.

Zapisy planu wyznaczają m.in.:

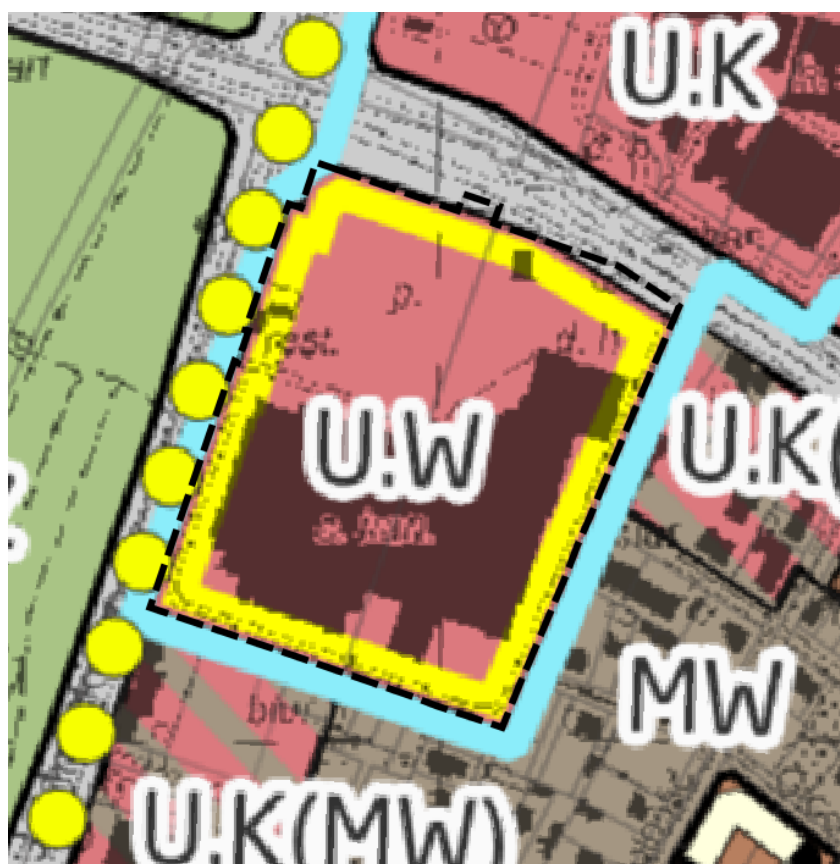
- nieprzekraczalną linię zabudowy;
- intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - minimalna - 0,3,
  - maksymalna – 1,2;
- maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60 %;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- maksymalną wysokość budynków: 12m;
- obsługę komunikacyjną terenu z ul. Józefa Mireckiego i ulicy Stanisława Wernera.



Rys.2 Lokalizacja kompleksu usług objętego wnioskiem na tle obowiązującego planu miejscowego

Proponowany zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu przewiduje zmianę w stosunku do wcześniej obowiązującego tu planu miejscowego dotyczącą przebiegu linii zabudowy, co umożliwi realizację dodatkowego budynku. W zakresie wskaźników i parametrów zabudowy – zmianie ulega minimalna powierzchnia biologicznie czynna (z 15% na 10%). Dodatkowym parametrem ulegającym zmianie jest wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (z 30% na 10%).

Na terenie Radomia obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom przyjętego uchwałą Nr V/64/2024 Rady Gminy Miejskiej w Radomiu z dnia 24 czerwca 2024 r. Zgodnie z jego zapisami na terenie opracowania zlokalizowana jest obszar urbanizacji – strefa usługowa z lokalizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), dla której w studium ustalono: pbc dla funkcji podstawowej – min. 10% (max. 50%) pbc dla funkcji innych – min. 0% (max. 90%); intensywność zabudowy dla funkcji podstawowej – min. 0,1 (max. 2) intensywność zabudowy dla funkcji innych – min. 0 (max. 2). Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu jest zgodny z ustaleniami studium.



Rys.3 Lokalizacja kompleksu usług objętego wnioskiem na tle obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Aktualna sytuacja planistyczna **nie umożliwia** w pełnym zakresie realizacji zamierzenia inwestycyjnego zgodnego z intencją Wnioskodawcy, jakim jest budowa budynku usługowo-handlowego. Wynika to głównie z niekorzystnego ukształtowania linii zabudowy w palnie miejscowym.

Planowana zmiana sytuacji planistycznej będzie zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

### **Koncepcja zagospodarowania terenu**

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. W przedmiotowym zintegrowanym planie inwestycyjnym inwestycją główną będzie realizacja usług w tym handlu wielkopowierzchniowego z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie oznaczonym symbolem UW, natomiast inwestycją uzupełniającą będzie realizacja wybranych elementów zagospodarowania drogi zbiorczej – ulicy Stanisława Wernera w granicach terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, które po zrealizowaniu zostaną przekazane na rzecz miasta łącznie z gruntem.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu przewiduje zmianę dotyczącą przeznaczenia części terenu – ok. 4,49 ha obszaru inwestycji głównej - terenu usług handlu wielko powierzchniowego oraz ok. 132 m<sup>2</sup> obszaru inwestycji uzupełniającej - teren drogi zbiorczej. Wskaźniki określone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym nie ulegają zmianie, inny jest natomiast przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, który umożliwia realizację dodatkowego budynku.

Projekt zagospodarowania terenu zakłada lokalizację budynku handlowo-usługowego o powierzchni około 3000 m<sup>2</sup> w układzie równoległym do granic terenu inwestycji. Zaprojektowano stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, pozostałe drogi jako komunikacja przejazdowa. Koncepcja zagospodarowania zakłada możliwość podziału budynku na mniejsze sekcje pozwalające na wynajem części projektowanych budynków. Od strony zachodniej i północnej zaprojektowano chodnik o szerokości 0,8 m oraz od strony wschodniej i południowej chodnik o szerokości 3 m. Dla klientów przewidziano możliwość przejścia pieszego zlokalizowanego na północny – wschód od projektowanego budynku. Na chodniku od strony wschodniej umieszczono słupki w rozstawie 1,8m o średnicy 40 cm.

Część drewniana budynków w zachodniej części opracowania została przeznaczona do wyburzenia. Pozostałe dwa budynki sąsiadujące są do adaptacji.



Rys.4 Koncepcja zagospodarowania terenu.

## Budżet gminy

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w wyniku realizacji ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu należy się spodziewać wpływów do budżetu z tytułu dodatkowych podatków od nieruchomości, z uwagi na możliwość realizacji zabudowy na terenach do tej pory niemożliwiających powstania budynków. W/w Plan nie wprowadza obciążeń dla budżetu Miasta związanych z rozbudową infrastruktury technicznej ani budową dróg publicznych.

Dodatkowe korzyści dla Miasta będą wynikały ze zobowiązań Inwestora wobec gminy które będą zawarte będą w umowie urbanistycznej zawartej pomiędzy Miastem Radom, a Inwestorem. W tym wypadku przewiduje się realizację jako inwestycji uzupełniającej wybranych elementów zagospodarowania drogi zbiorczej – ulicy Stanisława Wernera w granicach terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, które po zrealizowaniu zostaną przekazane na rzecz miasta łącznie z gruntem.

## **Podsumowanie**

Z punktu widzenia rozwoju urbanistycznego tej części Miasta wydaje się zasadnym, aby dla tych terenów wystąpić z wnioskiem o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu.

Projekt zakłada efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych terenu wyposażonego już w infrastrukturę techniczną. Funkcje i wskaźniki określone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym nie ulegają zmianie, inny jest natomiast przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, który umożliwia realizację dodatkowego budynku. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników. Planowane zagospodarowanie w pełni wpisuje się w zapisane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte kierunki rozwoju funkcji tego terenu.

Równocześnie miasto zyska fragmenty terenów przeznaczonych pod drogi.

Proponowane rozwiązania są korzystne zarówno dla Miasta Radom jak i inwestora.