

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE, OKREŚLAJĄCE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru opracowania:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pensjonaty; ponadto towarzysząca: zabudowa gospodarcza, zieleni urządzona, parkingi, drogi dojazdowe, usługi podstawowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe, pompownie ścieków, gazowe stacje redukcyjno – pomiarowe),
- b) na terenach zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się lokalizowania nowych stacji paliw (w tym gazowych),
- c) przeznaczenie uzupełniające – usługi, garaże, drobne działalności produkcyjne i magazynowe wyłącznie w powiązaniu z funkcją mieszkaniową,
- d) wskaźniki dotyczące zagospodarowania:
 - powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - wysokość zabudowy - budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; budynki inne do 9 m,
 - miejsca postojowe - budynki mieszkalne nie mniej niż 1,5 mp/mieszkanie; budynki usługowe nie mniej niż 1mp/30m² powierzchni użytkowej,

e) wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- w zależności od potrzeb – rozgraniczyć tereny przeznaczone pod zabudowę oraz inne funkcje,
- doprecyzować przeznaczenie uzupełniające, przede wszystkim w zakresie usług,
- doprecyzować wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz liczby miejsc postojowych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej o +/- 10 pkt. procentowych, a ponadto w wyjątkowych przypadkach, gdy wielkości wskaźników są już osiągnięte w stanie istniejącym, dopuszcza się takie określenie wskaźników aby możliwe było zrealizowanie zamierzenia inwestycyjnego – o ile nie jest ono sprzeczne z innymi ustaleniami studium,
- określić hierarchię i parametry lokalnego układu drogowego, w tym dróg dojazdowych (klasy KDD) i pozostałych (KDX),
- w przypadku lokalizacji w obrębie działki funkcji usługowej lub produkcyjnej jej powierzchnia musi spełniać warunki wynikające z potrzeb parkingowych,
- w obszarach zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych doprecyzować zakres możliwości inwestycyjnych,
- dopuszczenie nowych terenów do zabudowy powinno być warunkowane realizacją (lub zaawansowanym projektowaniem) odpowiedniej infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego, szczególnie ma to odniesienie do terenów np. w Biskupicach Nowych,
- zaleca się (w maksymalnym stopniu) utrzymać istniejące zadrzewienia;

2) tereny otwarte, rolnicze - oznaczone symbolem R:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny otwarte, rolnicze,
- b) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa i obiekty służące gospodarce rolnej z wyjątkiem obiektów uciążliwych dla środowiska (np. fermy drobiu, trzody chlewnej, zwierząt futerkowych); trasy rowerowe,
- d) wskaźniki dotyczące zagospodarowania:
 - powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - wysokość zabudowy - budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; budynki inne do 9 m,
 - miejsca postojowe - budynki mieszkalne nie mniej niż 1,5 mp/mieszkanie; budynki usługowe nie mniej niż 1mp/30m² powierzchni użytkowej,

- e) w obrębie terenów otwartych, rolniczych nie należy lokalizować obiektów związanych z produkcją rolną w miejscach eksponowanych krajobrazowo,
 - f) dopuszcza się - w przypadkach uzasadnionych brakiem innych możliwości przestrzennych lub wymogami technicznymi - realizację dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jak również – w szczególnych przypadkach - realizację usług turystyki, rekreacji i sportu, z uwzględnieniem minimalizacji ingerencji planowanych inwestycji w tereny otwarte, zwłaszcza stanowiące grunty leśne lub zadrzewienia,
 - g) budowa, przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących dopuszczalna jest pod warunkiem zachowania ww. wskaźników,
 - h) w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej o ± 10 pkt. procentowych;
- 3) tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej – oznaczone symbolem P:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - obiekty produkcyjne, usługi,
 - ponadto obiekty: budownictwa, transportu, składów i magazynów, także w postaci wyspecjalizowanych ośrodków magazynowych oraz baz transportowych, lokalizacja budowli towarzyszących niezbędnych dla realizacji podstawowej funkcji terenu (budynki administracyjno – socjalne, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy wewnętrzne, parkingi, place manewrowo – rozładunkowe, zieleń urządzona oraz inne wynikające ze specyfiki działalności produkcyjnej lub usługowej),
 - nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – garaże i zespoły garaży od 3 do 20 stanowisk,
 - c) wskaźniki dotyczące zagospodarowania:
 - powierzchnia zabudowana - nie więcej niż 60% powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - wysokość zabudowy – do 12 m, przy czym w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości do 15 m,
 - d) wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
 - uwzględnić kształtowanie stref stykowych z funkcjami wrażliwymi (np. zabudowa mieszkaniowa),
 - uwzględnić przepustowość układu drogowego i możliwość dostosowania jego parametrów do przewidywanego natężenia ruchu pojazdów,
 - doprecyzować wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości zabudowy; w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej o ± 10 pkt. procentowych,
 - w obszarach zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych doprecyzować zakres możliwości inwestycyjnych,
 - dopuszczenie nowych terenów do zabudowy powinno być warunkowane realizacją (lub zaawansowanym projektowaniem) odpowiedniej infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
 - zaleca się (w maksymalnym stopniu) utrzymać istniejące zadrzewienia,
 - zagospodarowanie może być realizowane pod warunkiem poszanowania estetyki krajobrazu oraz zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami środowiska.

2. Podsumowanie:

W ujęciu ogólnym, istota projektu fragmentarycznej zmiany studium, obejmującej obszar położony przy ulicy Południowej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn, sprowadza się do pomniejszenia powierzchni *terenów otwartych, rolniczych (ozn. symb. R)* o ok. 0,5 ha, i zastąpieniu ich kierunkiem przeznaczenia tożsamym z kierunkiem charakteryzującym teren graniczący z obszarem objętym opracowaniem, tj. *tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej (ozn. symb. P)*.

W konsekwencji, istniejący teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej powiększony zostanie o ok. 0,5 ha.