

## **§ 10. Teren elementarny D.W.4004.P,U,E**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty usługowe, bazy transportowe, stacje transformatorowe;
- 2) na obszarze wydzielenia wewnętrznego 1.KKW oznaczonego na rysunku planu, ustala się przeznaczenie terenu: wewnętrzna komunikacja kolejowa z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na obszarze wydzielenia wewnętrznego 1.KKW dopuszcza się:
  - a) przebudowę układu bocznic - w tym częściową likwidację bocznic,
  - b) zabudowę zgodną z przeznaczeniem określonym w pkt 1, w dostosowaniu do wymagań funkcjonowania systemu bocznic;
- 4) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, utrzymania ruchu, telekomunikacji,
  - b) administracji,
  - c) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - d) handlu detalicznego i hurtowego,
  - e) rzemiosła;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
  - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KKW: 0% powierzchni działki budowlanej,
  - b) w granicach Systemu Zieleni Miejskiej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) poza granicami Systemu Zieleni Miejskiej i poza terenem wydzielenia wewnętrznego 1.KKW: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) niezbędnej wycinki drzew kolidujących z rozbudową istniejących i usytuowaniem nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych, instalacji inżynierskich, komunikacji wewnętrznej drogowej lub kolejowej;
- 4) w nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, typowe dla Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 5) wzdłuż istniejących otwartych rowów melioracyjnych oraz w pasach terenu 1,5 m od granic rowów; obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych,
  - b) zakaz przegradzania i kanalizacji,
  - c) zachowanie dostępu w celu konserwacji,
  - d) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 120 m n.p.m. – w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi i ograniczeniami dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:
  - a) 50 % w granicach Systemu Zieleni Miejskiej,
  - b) 65 % poza granicami Systemu Zieleni Miejskiej,
- 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio na granicy z terenem D.W.4005.P,U,E.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulic: D.W.4012.KD.L, D.W.4013.KD.D, D.W.4014.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
  - a) zakłady produkcyjne: 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - b) place składowe, magazyny: 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - c) rzemiosło: 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - d) sklepy: 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
  - a) zakłady produkcyjne: 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - b) place składowe, magazyny: 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - c) rzemiosło: 1 miejsce postojowe / 20 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - d) sklepy: nie określa się,
  - e) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 4) do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.W.4012.KD.L, D.W.4013.KD.D, D.W.4014.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV lub jej likwidację i budowę jako sieć kablowa w terenach: D.W.4013.KD.D, D.W.4004.P,U,E;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią napowietrzną 15 kV;
- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanej z elektroenergetycznej sieci 15 kV;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont otwartego zbiornika wody przeciwpożarowego;
- 7) nowa sieć elektroenergetyczna 15 kV.