

## **§ 12. Teren elementarny D.W.4006.P,U,WS,E**

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

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty usługowe, wody powierzchniowe śródlądowe ciek „Żołnierska Struga”, stacje transformatorowe;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) 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 i komunikacji wewnętrznej;
- 3) w nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, typowe dla Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 4) wzdłuż ciek „Żołnierska Struga” oraz w pasie terenu o szerokości 5,0 m od jego północnej granicy obowiązuje:
  - a) zakaz zabudowy (kanalizacji) ciek i lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,
  - b) zakaz umacniania brzegów ciek i zmiany jego naturalnego koryta, z wyjątkiem prac związanych z realizacją ulicy D.W.4012.KD.L,
  - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
  - d) zachowanie drożności ciągu ekologicznego,
  - e) działań prowadzących do pogorszenia stosunków wodnych oraz zanieczyszczenia ciek,
  - f) zachowanie dostępu w celu konserwacji.

### **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) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się realizację kładek nad ciekiem „Żołnierska Struga”, umożliwiających piesze połączenie terenów po obu stronach ciek pod warunkiem nie naruszenia koryta ciek;
- 6) dopuszcza się nowe zagospodarowanie tymczasowe zgodne z funkcją terenu określoną w ust. 1 lub uprawy rolne, ogrodnicze.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 4800 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 i D.W.4015.KD.L;
- 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 nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.W.4012.KD.L, D.W.4015.KD.L;
- 2) odprowadzanie wód deszczowych do cieku po podczyszczeniu;
- 3) likwidacja napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowa sieci kablowej w terenach: D.W.4012.KD.L, D.W.4015.KD.L. Do czasu likwidacji sieci dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont oraz budowę w nowej lokalizacji;
- 4) nowa przepompownia ścieków sanitarnych;
- 5) nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV.