

§ 11. Teren elementarny D.W.4005.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 m²;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KKW: 0% powierzchni działki budowlanej,
 - b) poza terenem wydzielenia wewnętrznego 1.KKW: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 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, komunikacji wewnętrznej drogowej lub kolejowej;
- 3) w nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, typowe dla Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 4) 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: 120,0 m n.p.m.;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio na granicy z terenem D.W.4004.P,U,E.
- 7) 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: 5000 m²;
- 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.4016.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 m² powierzchni sprzedaży;
 - e) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej;
 - f) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
 - f) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 250 m² 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.4016.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej;
- 3) nowa przepompownia ścieków sanitarnych;
- 4) nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV.