

UCHWAŁA NR XLII/594/2018
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE
z dnia 15 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA WSTĘPNE

- § 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVIII/687/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, stwierdzając zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami uchwalonym uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, zwany dalej „planem miejscowym”.
2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 208,9362 ha oznaczony na rysunkach w skali 1:1000, stanowiących integralne części niniejszej uchwały.
3. Przedmiotem planu miejscowego są tereny zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zieleni miejskiej, parkingów oraz obsługa komunikacyjna z infrastrukturą techniczną.
4. Integralnymi częściami planu miejscowego są:
- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 podzielony na arkusze nr 1 i 2;
 - 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalin ze zmianami;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
 - 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.
5. Ustalenia niniejszej uchwały określono zgodnie z obowiązującymi standardami, odpowiednio do zagadnień zawartych w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- § 2. Ustalenia planu miejscowego składają się z:
- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
 - 2) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2;
 - 3) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów elementarnych, zawartych w rozdziale 3;
 - 4) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 4;
 - 5) ustaleń graficznych zawartych w załączniku Nr 1 - rysunku planu.
- § 3. Ilekroć w planie miejscowym używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:
- 1) teren elementarny - teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem literowo-cyfrowym, dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
 - 2) zabudowa mieszkalno-usługowa oznaczona symbolem MS - zabudowa służąca celom mieszkaniowym oraz lokalizacji usług właściwych dla centrum miasta, w której dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) budynków oraz lokali w budynkach mieszkalnych i usługowych: handlu detalicznego, usług gastronomicznych, nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych,
 - c) budynków oraz lokali w budynkach mieszkalnych i usługowych: biurowych i administracyjnych,
 - d) budynków oraz lokali w budynkach mieszkalnych i usługowych: służących celom oświatowym, religijnym, kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym,
 - e) obiektów hotelarskich, jak: hotele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe,
 - f) niezbędnych obiektów i urządzeń obsługi technicznej,
 - g) terenów zieleni ogólnodostępnej, dojazdów, placów i pasaży,
 - h) garaży wbudowanych i parkingów;
 - 3) zabudowa usługowa, oznaczona symbolem U - zabudowa służąca prowadzeniu działalności związanej z obsługą ludności lub podmiotów gospodarczych, której użytkowanie nie powoduje uciążliwości lub powodując uciążliwości, jak emisje, hałas, itp., ogranicza je do terenu własnej działki i nie narusza interesu osób trzecich oraz norm ochrony środowiska, a także nie wymaga wytwarzania produktów metodami przemysłowymi oraz składowania materiałów i towarów na otwartym terenie;

- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, oznaczona symbolem MW/U – funkcję mieszkaniową i usługową traktować zamiennie lub łącznie;
- 5) zabudowa pierzejowa - zwarty ciąg zabudowy ustawiony w szeregu, jeden przy drugim wzdłuż ciągu komunikacyjnego (ulicy, placu, ciągu pieszego);
- 6) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca usytuowanie ściany budynku zgodnie, z którą należy sytuować zabudowę, przy czym dopuszcza się cofnięcia w głąb działki do 50% długości elewacji oraz wycofania linii parteru i rozwiązania go w formie podcienia, arkad bądź wnęk; dopuszcza się wysunięcie przed tę linię: balkonów, loggii, wykusy oraz elementów zagospodarowania terenu, jak: schody, pochylnie, na odległość do 1,5 m;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, której nie można przekraczać przy lokalizacji ścian budynków;
- 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość:
 - a) budynków liczoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych liczoną od poziomu najniższej położonego terenu przyległego do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przykrycia;
- 9) poddasze - przestrzeń zawarta pomiędzy posadzką stropu i spodnią płaszczyzną połaci dachowej przy maksymalnej wysokości ścianki kolankowej 1,5 m nad posadzką;
- 10) dach płaski - forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi maksymalnie 15°;
- 11) dach niski - forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi więcej niż 15°, a mniej niż 35°;
- 12) dach stromy - forma dachu budynku, w którym pochylenie połaci wynosi co najmniej 35°;
- 13) wykusz - to nadwieszona część budynku kryta osobnym daszkiem, występująca z lica ściany na zewnątrz na wysokość jednej lub kilku kondygnacji, zlokalizowanych ponad parterem.

Rozdział 2 **USTALENIA OGÓLNE**

- § 4. Na obszarze objętym planem miejscowym wydziela się jednostki strukturalne A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, w ich obrębie - tereny elementarne o niżej określonym przeznaczeniu:
- 1) MS - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej;
 - 2) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
 - 3) U - tereny zabudowy usługowej;
 - 4) US - tereny sportu i rekreacji;
 - 5) P - tereny zabudowy produkcyjnej;
 - 6) E - tereny elektroenergetyki;
 - 7) W - tereny ujęć wody;
 - 8) K - tereny kanalizacji;
 - 9) ZP - tereny zieleni urządzonej;
 - 10) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 11) KS - tereny urządzeń komunikacji;
 - 12) KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej;
 - 13) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 14) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 15) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 16) KPJ - tereny dróg pieszojezdnych publicznych;
 - 17) KX - tereny placów i ciągów pieszych publicznych;
 - 18) KDW - tereny dróg wewnętrznych.
- § 5. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) granice terenów elementarnych należy określać poprzez odczyt w osi linii rozgraniczającej tereny elementarne z rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla nowej zabudowy obowiązują linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami w tekście uchwały oraz rysunkiem planu miejscowego;
 - 3) dla istniejących działek zabudowanych dopuszcza się pozostawienie istniejącego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki w przypadku, kiedy przekracza on dopuszczalną wartość określoną w ustaleniach szczegółowych; z dopuszczeniem możliwości ich rozbudowy i przebudowy;
 - 4) ustalenia szczegółowe odnośnie formy dachów nie dotyczą zadaszania trwałej zabudowy garażowej zgrupowanej częściowo zagłębionej usytuowanej we wnętrzu terenu elementarnego;
 - 5) ustalenia szczegółowe dotyczące ilości kondygnacji odnoszą się do kondygnacji nadziemnych;
 - 6) na terenach zabudowy śródmiejskiej oznaczonej symbolem MS dopuszcza się zabudowę na granicy działki;
 - 7) ustalenia dotyczące ogrodzenia:
 - a) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów do wysokości 150 cm,

- b) dla usług oświaty, usług zdrowia oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się grodzenie w formie siatki - ażurowych paneli siatkowych,
 - c) dopuszcza się zachowanie ogrodzeń ceglanych;
- 8) na obszarze planu zakazuje się wznoszenia:
- a) obiektów budowlanych powyżej 35,0 m wysokości nad poziomem terenu,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²,
 - c) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 9) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu ustala się:
- a) dla elewacji budynków głównych oraz dla detalu architektonicznego kolorystyka o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych, barwy białej, cegły i paneli ceramicznych,
 - b) dopuszcza się wyróżnienie kolorystyczne parteru budynku - większa intensywność zabarwienia,
 - c) nakaz stosowania na dachach stromych pokrycia z dachówki ceramicznej lub cementowej, z dopuszczeniem stosowania pokryć z blachy płaskiej,
 - d) zakaz stosowania na dachach stromych pokryć z papy,
 - e) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych z blachy trapezowej i blachy falistej,
 - f) dopuszcza się na elewacjach wewnątrz kwartałów i ścianach szczytowych budynków malowidła ścienne niebędące reklamą w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) wskaźniki intensywności zabudowy w zależności od przeznaczenia terenów elementarnych ustala się:
- a) MS - zabudowy śródmiejskiej od 0,5 do 3,2,
 - b) MW/U - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej od 0,5 do 3,8,
 - c) U - zabudowy usługowej od 0,5 do 4,5,
 - d) US - teren sportu i rekreacji od 0,2 do 3,0,
 - e) KS - usług komunikacji od 0,5 do 1,0,
 - f) ZP - teren zieleni urządzonej od 0,5 do 1,0 z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.
- § 6.** W zakresie zasad lokalizacji reklam - tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów:
- 1) dopuszcza się urządzenia reklamowe w formie słupów reklamowy o średnicy od 1,2 do 1,5 m i wysokości od 2,5 do 3,5 m, umieszczane na terenach publicznych;
 - 2) dopuszcza się umieszczenie szyldów:
 - a) w kondygnacji parteru budynku:
 - równoległe do elewacji,
 - nad witryną, z zakazem przysłaniania otworu okiennego oraz gzymsu nad parterem,
 - o wysokości od 50 cm do 70 cm,
 - dopuszcza się szyldy semaforowe umieszczone prostopadłe do lica budynku, którego maksymalna powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m²,
 - dla szyldu równoległego i szyldu semaforowego, umieszczanych na jednej lub wspólnej elewacji, należy zachować jednakową wysokość,
 - formę, styl oraz proporcje dostosować do kompozycji i detalu elewacji,
 - dopuszcza się szyldy w formie napisu na markizach oraz na witrynie okiennej w formie liternictwa lub loga z przeziernym tłem o powierzchni przysłaniania witryny do 20%,
 - b) na dachach i w pasie attyki:
 - równoległe do elewacji,
 - o wysokości od 70 cm do 90 cm,
 - w formie liternictwa lub loga firmy z przeziernym tłem,
 - dopuszcza się na dachu ażurowy stelaż konstrukcji do 90 cm wysokości;
 - 3) dopuszcza się umieszczanie tablic kierunkowych - dojazdowych, umieszczanych przy zjeździe z drogi na nieruchomość, w formie uporządkowanego systemu wielkość tablicy kierunkowej maksymalnie 45x90 cm w układzie pionowym;
 - 4) w obiektach o funkcji usługowej, w której znajduje się kilka firm, nakazuje się umieszczania tablic zbiorczych na elewacji budynku, przy głównym wejściu, na wysokości - nie wyżej niż górna krawędź futryny drzwi wejściowych; wielkość tablicy zbiorczej maksymalnie 80x150 cm;
 - 5) ustala się zakaz instalowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, słupach oświetleniowych, obiektach małej architektury, w formie naklejanej na oknach i witrynach budynków, na balkonach oraz dachach;
 - 6) ustala się zakaz umieszczania tablic wolnostojących wielkoformatowych;
 - 7) reklamy należy umieszczać w pasach drogowych i lokalizować minimum 3 m od krawędzi jezdni, do wysokości 3 m;
 - 8) powierzchnia reklamy w pasach drogowych nie może przekraczać 1 m².
- § 7.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;
 - 2) minimalne powierzchnie wydzielanych działek określają ustalenia szczegółowe;

- 3) dopuszcza się wydziałanie, niezależnie od ustaleń szczegółowych, działek pod urządzenia i obiekty techniczne oraz pod tereny dojazdów i dróg wewnętrznych;
 - 4) dopuszcza się scalenia nieruchomości w obrębie terenu elementarnego.
- § 8. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu ustala się - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z projektowaną funkcją dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu i obiektów istniejących, bez możliwości ich rozbudowy i przebudowy.
- § 9. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach planu miejscowego, znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego, które są chronione zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w granicach planu miejscowego znajdują się zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, które są chronione postanowieniami niniejszego planu;
 - 3) teren Starego Miasta wraz z otaczającymi je zabytkowymi murami oraz pasami zieleni został wpisany do rejestru zabytków (decyzją z dnia 9 czerwca 1953 r., A-1378); obszar objęty jest ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 4) teren Parku Księżąt Pomorskich - założenie przestrzenne zieleni, obejmujące: Park im. Księżąt Pomorskich (dawniej Park im. Przyjaźni Polsko-Radzieckiej), Park im. Księżąt Pomorskich (dawniej Park im. Hanki Sawickiej), Park przy Amfiteatrze, Park im. Tadeusza Kościuszki i ciąg zieleni przy ul. Zwycięstwa, które zostały wpisane do rejestru zabytków (decyzją z dnia 13 czerwca 1983 r., nr rejestru A-1179) objęty ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 5) obwarowania miejskie zostały wpisane do rejestru zabytków (decyzją z dnia 25 czerwca 1955 r., nr 90);
 - 6) w granicach planu miejscowego ustala się strefy ochrony konserwatorskiej „A” „B” „K” i „W”;
 - 7) dla strefy „A” ochrony historycznej struktury przestrzennej, stref „B” ochrony układów przestrzennych, stref „K” ochrony krajobrazu komponowanego i stref „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu obowiązują określone planem zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.
2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - terenów miasta lokacyjnego wraz z otaczającymi je zabytkowymi murami oraz otuliną, zespołem dawnego młyna, zespołem zabudowy przy ulicy: Modrzejewskiej - Skłodowskiej-Curie, oraz przedmieściami Fryderyka Wilhelma III (ul. Zwycięstwa - Andersa) ustala się:
 - 1) ścisłej ochronie podlega kompozycja przestrzenna obszaru, układ, geometria i zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) warunki ochrony:
 - a) utrzymanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu,
 - b) utrzymanie zachowanych historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
 - c) utrzymanie zachowanych historycznych układów ulic i placów,
 - d) utrzymanie zachowanych historycznych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków,
 - e) nawiązanie w nowej zabudowie do kompozycji zespołu i cech zabudowy ujętej w gminnej ewidencji zabytków do najbliższego jej sąsiedztwa, położonego na tym samym terenie elementarnym.
 3. Dla strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej - tereny przedmieść i ich części, ustala się:
 - 1) ochronie podlega kompozycja przestrzenna obszaru, rozplanowanie, układ ulic, szerokości frontów działek;
 - 2) warunki ochrony:
 - a) utrzymanie zachowanych historycznych układów ulic i placów,
 - b) utrzymanie zachowanych historycznych linii zabudowy obiektów zabytkowych,
 - c) utrzymanie zachowanych historycznych układów zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania ubytków,
 - d) nawiązanie w nowej zabudowie do gabarytów, budynków sąsiadujących ujętych w gminnej ewidencji zabytków, położonych na tym samym terenie elementarnym.
 4. Dla strefy „K” ochrony krajobrazu komponowanego - teren otuliny obszaru miasta lokacyjnego, park o proveniencji XIX-wiecznej, obszar doliny rzeki Dzierżęcinki, ustala się:
 - 1) ochronie podlega kompozycja przestrzenna obszaru, ukształtowanie terenu, rozplanowanie zieleni, dróg i ścieżek;
 - 2) warunki ochrony:
 - a) utrzymanie istniejącego ukształtowania oraz kompozycji pokrycia terenu (rozplanowanie zieleni, dróg i ścieżek, skład gatunkowy zieleni),
 - b) utrzymanie istniejącego starodrzewu.
 5. Dla strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - ustala się prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych oraz współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych, związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętych realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczegółowymi dot. ochrony zabytków.
 6. Dla obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązują:

- 1) utrzymanie kompozycji obiektu: gabarytów, formy dachu oraz rodzaju pokrycia, wielkości otworów okiennych i drzwiowych, oraz detalu elewacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 2) przy adaptacji poddaszy na cele użytkowe:
 - a) zakaz podwyższania okapu, z zastrzeżeniem przypadków dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) zakaz naruszania symetrii oraz kąta nachylenia połaci dachowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - c) dopuszczenie w dachach niskich nieznaczną zmianę (do 7°) kąta nachylenia połaci dachowych dla zwiększenia kubatury poddasza, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - d) dopuszczenie wprowadzenia nowych okien połaciowych do 30% powierzchni rzutu poziomego na połac dachową, na której są lokalizowane, pod warunkiem, że nie będą sięgały kalenicy i nie będą naruszały krawędzi połaci dachowych,
 - e) dopuszcza się na połaciach dachowych od strony podwórzy lokalizowanie tarasów o maksymalnej długości nie przekraczającej 2,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 3) nakaz stosowania na stromych połaciach dachowych pokrycia dachówką ceramiczną - z dopuszczeniem cementowej, w kolorach naturalnej ceramiki, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 4) zakaz dobudowywania balkonów, loggii, tarasów i wykusy w elewacjach od strony ciągów publicznych, za wyjątkiem przypadków odtworzeń na podstawie materiałów ikonograficznych oraz dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 5) dopuszcza się wykuvanie nowych otworów okiennych przy adaptacji budynków na cele mieszkaniowe lub usługowe - pod warunkiem nawiązania do istniejącej kompozycji elewacji (układ i wielkość otworów okiennych i drzwiowych) - chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 6) dopuszcza się wykuvanie nowych otworów drzwiowych przy adaptacji budynków na cele mieszkaniowe lub usługowe - pod warunkiem nawiązania do istniejących podziałów drzwiowych i przy zachowaniu proporcji otworów z już istniejącymi otworami w osiach pionowych na elewacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 7) nakaz ujednoczenia podziałów stolarki okiennej na elewacji frontowej budynku;
 - 8) nakaz przywrócenia zniszczonego detalu na elewacjach budynków od strony ciągów publicznych - na podstawie dokumentacji ikonograficznej;
 - 9) dopuszcza się ocieplenie elewacji budynków z prostymi opaskami i gzymsami od strony zewnętrznej, z nakazem ich odtworzenia, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 10) dopuszcza się ocieplenie elewacji budynków od strony podwórza i wewnątrz kwartałów;
 - 11) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z elewacjami ceglаныmi;
 - 12) nakaz stosowania na elewacji od strony ciągów publicznych - ujednoczonej kolorystyki elewacji w obrębie jednego obiektu;
 - 13) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;
 - 14) zakaz lokalizacji reklam; dopuszcza się wyłącznie szyldy nie przesłaniające detalu elewacji w formie napisów mocowanych bezpośrednio na elewacji oraz szyldy semaforowe;
 - 15) zakaz lokalizowania anten satelitarnych na dachach i elewacjach frontowych;
 - 16) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych na elewacjach frontowych;
 - 17) dopuszcza się rozbiorke ze względu na zły stan techniczny obiektu, po uprzednim sporządzeniu inwentaryzacji architektonicznej i dokumentacji fotograficznej, oraz przekazaniu jednego egzemplarza do archiwum właściwego organu ochrony zabytków;
 - 18) dopuszcza się na posadzkach ulic odtworzenia historycznej nawierzchni - bruku.
- § 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 3) tereny podlegające ochronie przed hałasem zgodnie z przepisami o ochronie środowiska:
 - a) tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową oznaczone literami „MW/U” i „MS”,
 - b) tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone literami „ZP”,
 - c) tereny pod budynki związanej ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży i szpitale – oznaczone symbolem „U”;
 - 4) obowiązuje zakaz kanalizowania cieków otwartych;
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wskazana w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy działek zainwestowanych z powierzchnią zabudowaną powyżej 90%;
 - 6) obszar planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

- 7) na części obszaru objętym projektem planu występuje strefa ochronna - teren ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych - tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych;
- 8) plan wskazuje pomniki przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) na obszarze objętym projektem planu występują śródlądowe wody powierzchniowe oznaczone symbolem literowym WS - (wody powierzchniowe śródlądowe) - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania i zasady funkcjonowania układu komunikacyjnego:
 - 1) projektowane tereny ciągów komunikacji kołowej i pieszo-jezdnej w obrębie planu miejscowego należy włączyć do istniejącej sieci komunikacyjnej;
 - 2) istniejące i projektowane ciągi komunikacji kołowej, pieszo-jezdnej, pieszej, nabrzeża wód i place stanowią przestrzeń publiczną, za wyjątkiem dróg wewnętrznych.
2. Zasady organizacji parkowania:
 - 3) budowa powodująca przyrost potrzeb parkingowych wymaga zapewnieniem odpowiedniej liczby stanowisk postojowych w granicach inwestycji, obliczonych na podstawie następujących minimalnych wskaźników parkingowych:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla funkcji usługowej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla funkcji zamieszkania zbiorowego 1 stanowisko postojowe na 3 miejsca noclegowe,
 - d) dla usług oświaty 1 miejsca postojowe na jedną salę dydaktyczną,
 - e) dla usług kultury, kultu religijnego 1 stanowisko postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla obiektów wielofunkcyjnych obowiązuje suma ilości stanowisk postojowych wynikających z poszczególnych funkcji w obiekcie;
 - 4) dla lokali usługowych i mieszkalnych, zlokalizowanych w obiektach istniejących adaptowanych do tych funkcji, wywołujących potrzeby parkingowe do 3 stanowisk postojowych - nie wymaga się zabezpieczenia stanowisk postojowych;
 - 5) dla zabudowy, dla której brak jest technicznej możliwości zapewnienia wymaganej ilości stanowisk postojowych w granicach własnej działki, stanowiska te można realizować na ogólnie dostępnych, terenach parkowania;
 - 6) dopuszcza się odstępstwo dla realizacji stanowisk postojowych dla inwestycji realizowanych w ścisłym centrum miasta w jednostce „L”, dla których brak jest technicznych możliwości zapewnienia wymaganej ilości stanowisk postojowych w granicach własnej działki;
 - 7) ustala się stanowiska postojowe w garażu podziemnym i jako stanowiska postojowe naziemne:
 - a) dla nowych inwestycji stanowiska te należy realizować w formie garażu podziemnego lub wbudowanego (w bryle budynku) z dopuszczeniem realizacji stanowisk postojowych naziemnych w ilości do 30% miejsc niezbędnych dla inwestycji, ogółu stanowisk wyliczonych dla inwestycji,
 - b) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych na terenie, gdy brak jest technicznych możliwości wykonania stanowisk postojowych w garażu podziemnym;
 - 8) na terenach parkingów ogólnodostępnych, z wyłączeniem parkingów w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla których obowiązują przepisy odrębne, należy minimum 5% z projektowanych stanowisk postojowych i nie mniej niż 1 stanowisko przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. Dopuszcza się realizację warstwy izolacji termicznej na istniejących obiektach, wchodzącą w obszar pasa drogowego, bez konieczności regulacji granic działek pasów drogowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

1. Sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącymi systemami inżynieryjnymi.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących i lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ciągi komunikacyjne oraz pasy drogowe, o ile nie kolidują z projektowaną zabudową.
3. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, modernizacji, przebudowy, likwidacji istniejącej infrastruktury technicznej i dopuszczenie możliwości zastosowania innych parametrów, przebiegu oraz rozwiązań zamiennych pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów i funkcji ustalonych planem.
4. Zakaz lokalizowania na elewacji budynku urządzeń i instalacji technicznych, chyba że techniczne możliwości wykluczają instalowanie instalacji wewnątrz budynku. Przy realizacji instalacji na zewnątrz budynku dopuszcza się wykonanie osłon maskujących.
5. Przyjmuje się następujące rodzaje sieci infrastruktury technicznej o parametrach ogólnych zawartych w przedziałach:
 - 1) sieć wodociągowa o średnicy $\varnothing 32 \div 300$ mm;
 - 2) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy $\varnothing 160 \div 1800$ mm;
 - 3) sieć kanalizacji ogólnospławnej o średnicy $\varnothing 300 \div 1800$ mm;
 - 4) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy $\varnothing 300 \div 1800$ mm;

- 5) sieć gazowa średniego ciśnienia $\varnothing 32 + 180$ mm;
 - 6) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia - 0,4 kV i średniego napięcia – 15 kV;
 - 7) sieć oświetleniowa;
 - 8) kanalizacja teletechniczna;
 - 9) sieć ciepłownicza 2x $\varnothing 32$ do $\varnothing 2x 800$.
6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącego systemu wodociągowego;
 - 2) niezależnie od systemu wodociągowego miasta, na terenie objętym planem poza granicami terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie - dopuszcza się lokalizację studni awaryjnej o wydajności 15 dm³/d/M w celu zaopatrzenia ludności w wodę pitną w sytuacjach kryzysowych.
7. W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych ustala się:
- 1) ścieki sanitarne z obszaru miasta odprowadzać należy poprzez system kanalizacji w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym do istniejącej w obszarze miasta mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków;
 - 2) budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej z dowiązaniem do istniejącego systemu przepompowni ścieków;
 - 3) odprowadzane ścieki sanitarne muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczonych zanieczyszczeń dla oczyszczalni komunalnej;
 - 4) wody opadowe z terenów usługowych przed odprowadzeniem do sieci winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) wody opadowe odprowadzane z terenów komunikacji przed zrzutem do wód otwartych winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych na własny teren;
 - 7) istniejący system kanalizacji ogólnospławnej docelowo zastępuje się zastąpić systemem kanalizacji rozdzielczej;
 - 8) na obszarze objętym projektem planu przez tereny elementarne: A13KS, L61W, A19KDD, L29ZP, A10MS, A17KDD, KDL08, K8MS, K17KDD, A16KDL, B24ZP,KS, B11.1U, B28KS,ZP, B11.2U, B25ZP,US, B26KDD, B23ZP, B27WS, B22ZP, B30KDD, B21ZP, KDG02, K14KX, K9U, L34KDL, L70KS, L59KX, L2ZP,U, L39KDD, L34KDL, G11U, G25KDL, G12MS, KDL05, G15MS, G22KX, G24KDW, G16U, G29KX, F12ZP, KDZ03 przebiega kolektor sanitarny A; należy wziąć pod uwagę przebieg kolektora sanitarnego A przy ustalaniu zagospodarowania ww obszarów.
8. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
- 1) zasilanie obszaru siecią kablową SN - 15 kV oraz nn - 0,4 kV z wykorzystaniem istniejących linii kablowych w przyległych ciągach komunikacyjnych;
 - 2) dopuszcza się likwidację istniejących stacji transformatorowych;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wbudowanych lub wolnostojących typu kontenerowego;
 - 4) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację i wydzielenie działek pod kontenerowe stacje transformatorowe na terenach elementarnych;
 - 5) realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulicy.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) prowadzenie linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic, jako linii kablowych;
 - 2) na terenach zabudowy objętych strefami ochrony konserwatorskiej oraz na obiektach zabytkowych wymienionych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej we współdziałaniu z urzędem ochrony zabytków.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) utrzymuje się istniejące gazociągi średniego ciśnienia GZ-35;
 - 2) nowe sieci gazowe winny być realizowane jako średnio-ciśnieniowe z redukcją ciśnienia na obiektach;
 - 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących sieci gazowych.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło zaleca się:
- 1) przyłączenie obiektów istniejących i projektowanych do istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych lub zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych, bezemisyjnych źródeł ciepła;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłów i kotłowni opalanych paliwem gazowym lub paliwem płynnym o zawartości siarki nie większej niż 0,2%;
 - 3) zakaz stosowania wolnostojących zbiorników na paliwo gazowe i paliwo płynne;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie ciepłociągu jako napowietrznego jedynie w przypadku braku technicznych możliwości lokalizowania pod powierzchnią terenu;
 - 5) zakazuje się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłów i kotłowni opalanych paliwem stałym.
12. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie w ciepło i energię elektryczną ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

§ 13. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Plan wyznacza następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny dróg, ciągów pieszych i pieszo jezdnych i placów;
 - 2) tereny usług publicznych, w tym: usługi kultury, sakralne, oświaty i wychowania oraz sportu i rekreacji;
 - 3) tereny urzędzeń komunikacji;
 - 4) tereny zieleni urządzonej.
 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zasady:
 - 1) lokalizacji obiektów małej architektury:
 - a) na terenach dróg publicznych - zakaz lokalizacji z wyłączeniem koszy ulicznych na śmieci, ławek i wiat przystankowych komunikacji miejskiej, stojaków na rowery, gablot i ekranów,
 - b) pozostałe tereny zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) lokalizacji nośników reklamowych - zgodnie z § 6 pkt 2;
 - 3) tymczasowego użytkowania obiektów w tym usługowo-handlowych - zgodnie z § 8;
 - 4) lokalizacji urzędzeń technicznych i zieleni - zgodnie z § 10 i § 12.
 3. Niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, jezdnie dla obsługi komunikacji, miejsca postojowe, zieleń miejską, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie elementarnym, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi jako uzupełnienie zagospodarowania terenu.
 4. Zasady zainwestowania terenów, o których mowa w ust. 1, określają ustalenia szczegółowe, przy czym należy zapewnić dostępność zabudowy i zagospodarowania terenu osobom niepełnosprawnym.
- § 14.** W zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów ustala się:
- 1) obowiązek segregacji odpadów komunalnych wg grup asortymentowych, zbieranie w miejscu ich powstania na obszarze działki lub jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego i wywóz do zakładu odzysku odpadów;
 - 2) odpady niekwalifikujące się jako komunalne winny być zagospodarowane przez podmiot je wytwarzający zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 15.** Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:
- 1) obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) w zależności od potrzeb zapewnić wykonanie systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Ustalenia szczegółowe - Jednostka strukturalna „A”.

1. Ustalenia dla terenu o symbolu		A1U	pow. 0,3637 ha
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa usługowa;	
2)	Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej, b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, c) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki budowlanej, d) wysokość zabudowy: · minimalnie – 4 kondygnacje, · maksymalnie do 19 m – 6 kondygnacji, e) dachy dowolne;	
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	a) obiekty w rejestrze zabytków – brak, b) obiekty w gminnej ewidencji zabytków – brak;	
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie wymaga się, b) obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały;	
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	a) obsługa z drogi klasy lokalnej KDL08 oraz ulicy pieszo-jezdnej A20KPJ, b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 ust. 2 niniejszej uchwały;	
6)	zasady obsługi inżynierskiej	infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 niniejszej uchwały,	
2. Ustalenia dla terenu o symbolu		A2U	pow. 0,2936 ha
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa usługowa;	

		e) wysokość zabudowy: - minimalna 7 m – 2 kondygnacje, - maksymalna 15 m – 5 kondygnacji, f) dachy strome wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 50° oraz zgodnie z ustaleniami pkt 3c;
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	a) obszar w strefie „A” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §9 niniejszej uchwały, b) obiekty w rejestrze zabytków – brak, c) obiekty w gminnej ewidencji zabytków: - ul. Skłodowskiej-Curie 2 – nakaz utrzymania gabarytów budynku, gabarytu i formy dachu, kompozycji i detalu elewacji, podziałów stolarki okiennej, nakaz zachowania ceglanego muru obwodowego, zakaz reklam, dopuszcza się wykonanie otworów w elewacji bocznej w celu połączenia z nowo realizowanym obiektami za pomocą łącznika; d) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 niniejszej uchwały;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej, b) obowiązują ustalenia zawarte w §10 niniejszej uchwały, c) występuje strefa ochronna - teren ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	a) obsługa z projektowanego ciągu pieszego G21KX, b) ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 ust. 2 niniejszej uchwały;
6)	zasady obsługi inżynierskiej	infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 niniejszej uchwały.

11. Ustalenia dla terenu o symbolu **G16U** pow. 1,0113 ha

1)	przeznaczenie terenu	zabudowa usługowa, usługi zdrowia
2)	Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej oraz garaży wolnostojących, b) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, d) powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej, e) wysokość zabudowy: - minimalna 7 m – 2 kondygnacje, - maksymalna 16 m – 5 kondygnacji (nieprzekraczająca wysokości obiektów istniejących), f) dachy strome dwuspadowe – symetryczne o kącie nachylenia połąci od 35° do 50°, g) dopuszcza się dachy płaskie;
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	a) obszar w strefach „B” i „VIII” ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w §9 niniejszej uchwały, b) obiekty w rejestrze zabytków – brak, c) obiekty w gminnej ewidencji zabytków: - ul. Szpitalna 2-4 – zakaz rozbudowy i nadbudowy, nakaz utrzymania gabarytów budynku, gabarytu i formy dachu, kompozycji i detalu elewacji, stolarki bramy wejściowej, podziałów stolarki okiennej; obiekt zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej, b) obowiązują ustalenia zawarte w §10 niniejszej uchwały, c) występuje strefa ochronna - teren ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie -

		obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	a)obsługa z ulicy klasy dojazdowej G23KDD, i drogi wewnętrznej G24KDW, b)ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 ust. 2 niniejszej uchwały;
6)	zasady obsługi inżynierskiej	a)infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 niniejszej uchwały, b)istniejąca wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV – do zachowania.

12. Ustalenia dla terenu o symbolu **G17U** pow. 0,8419 ha

1)	przeznaczenie terenu	zabudowa usługowa, targowisko miejskie,
2)	Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a)nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, b)powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki, c)dopuszcza się zabudowę na granicy działki i na granicy terenu elementarnego d)wysokość zabudowy dla obiektu hali targowej: ·minimalna 9 m ·maksymalna 14 m - 3 kondygnacje e)wysokość zabudowy dla zadaszenia targowiska, pojedynczych obiektów biurowych, zaplecza socjalnego, budynków obsługi: ·maksymalna do 12 m, f)dachy dowolne, g)zakaz stosowania do wykończenia elewacji materiałów z blachy falistej i trapezowej, h)dopuszcza się instalowanie na zadaszaniu targowiska, obiekcie hali targowej oraz budynkach, o których mowa w lit.e) szyldów o maksymalnej wielkości do 4 m ² , i)lokalizacja szyldu na kondygnacji powyżej parteru, j)zakaz instalowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz tablic wielkoformatowych, na: elewacji hali targowej, ogrodzeniach, zadaszaniach targowych i handlowych; k)zakaz instalowania szyldów na obiektach handlowych
3)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	a)obiekty w rejestrze zabytków – brak, b)obiekty w gminnej ewidencji zabytków – brak;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego	a)minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej, b)obowiązują ustalenia zawarte w §10 niniejszej uchwały, c)występuje strefa ochronna - teren ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych,
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	a)obsługa terenu z dróg przyległych. b)dopuszcza się wydzielenie stanowisk postojowych dla samochodów dostawczych na całym terenie targowiska, c)dopuszcza się parking podziemny.
6)	zasady obsługi inżynierskiej	a)infrastrukturę techniczną należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 niniejszej uchwały, b)dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV

13. Ustalenia dla terenu o symbolu **G18U** pow. 0,0760 ha

1)	przeznaczenie terenu	zabudowa usługowa
2)	Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	a)zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, zabudowy gospodarczej oraz zabudowy tymczasowej, b)nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, c)powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki, d)wysokość zabudowy: