

**Uchwała Nr 144/XVIII/09
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 12 marca 2009 r.**

w sprawie: uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych gminy Stara Biała.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r. z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 87/XII/08 Rady Gminy Stara Biała z dnia 24 kwietnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych gminy Stara Biała

Rada Gminy Stara Biała uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Uchwala się Zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych gminy Stara Biała, zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony w południowo - wschodniej części gminy, o powierzchni ok. 282 ha, którego granice wyznaczają:

- 1) od strony zachodniej - granica przebiega w odległości od 150 do 250 m na zachód od ul. Zglenickiego,
- 2) od strony północnej - droga biegnąca w odległości od 500 do 600 m na północ od granic gminy, dalej na wschód zgodnie z granicą byłej strefy ochronnej ZP PKN ORLEN SA,
- 3) od strony wschodniej - granica strefy ochronnej ZP PKN ORLEN SA, tory kolejowe należące do Zakładu oraz granice obrębu geodezyjnego Stare Draganie,
- 4) od strony południowej - granice Planu pokrywają się z granicami gminy .
- 5) Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu (integralna część planu) w skali 1: 2000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 3,
- 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik Nr 4.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny (stref i podstref) o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
 - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Zakres zmian w ustaleniach planu dotyczy głównie:
- 1) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
3. Plan nie określa:
- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
 - 2) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 4) granic terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.
4. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) linie rozgraniczające tereny (stref i podstref) o różnym przeznaczeniu, funkcjach oraz różnym sposobie zagospodarowania,
 - 2) funkcje terenu oznaczone symbolami,
 - 3) klasy techniczne dróg i ulic.

§ 3.1. Ilekczo w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny (stref i podstref) o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania (różnej funkcji, specjalizacji i przeznaczeniu podstawowym),
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowieć więcej niż 50 %) na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia i wzbogaca, nie powodując kolizji;
- 5) **liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych);
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację;
- 7) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi, powodowany emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikający ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 8) **nieuciążliwe usługi i produkcja** - rozumie się przez to instalacje powodujące emisje nieszkodliwe dla zdrowia ludzi i stanu środowiska, nie pogarszające walorów estetycznych środowiska, nie powodujące przekroczenia standardów jakości środowiska i nie pogarszające zagrożenia życia i zdrowia ludzi;

- 9) **maksymalna wysokość zabudowy** - wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do kalenicy dachu w przypadku dachów dwu- i wielospadowych lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją w przypadku dachów płaskich;
- 10) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne układu podstawowego oraz pozostałe drogi wewnętrzne w obrębie Zakładu Produkcyjnego, wyznaczone w niniejszym Planie; zgodnie z oznaczeniami na rysunku Planu;
- 11) **instalacji** - należy przez to rozumieć:
 - a) stacjonarne urządzenie techniczne,
 - b) zespół stacjonarnych urządzeń technicznych powiązanych technologicznie,
 - c) obiekty budowlane nie będące urządzeniami technicznymi ani ich zespołami, których eksploatacja może spowodować emisję;
- 12) **korytarzu infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć pas terenu wydzielony na rysunku Planu odrębną grafiką, przeznaczony do prowadzenia sieci naziemnych, napowietrznych i podziemnych wszystkich mediów, wolny od zabudowy, pokryty roślinnością niską z ewentualnym udziałem powierzchni utwardzonej;
- 13) **miejsca bramne** - należy przez to rozumieć bramy wjazdowe ruchu towarowego i osobowego na teren Zakładu Produkcyjnego PKN ORLEN Spółka Akcyjna wraz z bezpośrednim otoczeniem;
- 14) **module podstawowym** - należy przez to rozumieć odrębną działkę lub kilka działek stanowiących całość techniczno-użytkową których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi wewnętrznej lub drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 15) **strefie** - należy przez to rozumieć tereny o ustalonej w Planie funkcji wyznaczone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi oraz pierwszymi członami symbolu literowego przed myślnikiem (np. PP, PS, PU, CL);
- 16) **podstrefie** - należy przez to rozumieć wyspecjalizowane funkcjonalnie części terenów stref wyznaczone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi oraz drugim członem literowym po myślniku;
- 17) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, określone w Planie, funkcje obiektów budowlanych;
- 18) **przeznaczeniu niedozwolonym** - należy przez to rozumieć wszystkie inne funkcje obiektów budowlanych i budowli, nie wymienione w przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym;
- 19) **sieciach** - należy przez to rozumieć liniowe obiekty budowlane służące do przesyłu poszczególnych mediów wraz z przynależnymi urządzeniami;
- 20) **standardzie jakości środowiska** - należy przez to rozumieć wymagania, jakie muszą być spełnione w określonym czasie przez środowisko jako całość lub jego poszczególne elementy, zgodnie z obowiązującym prawem ochrony środowiska;
- 21) **Technopolii** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane skupienie działalności związanych z rozwojem zaawansowanych technologii w obszarze objętym niniejszym Planem; strukturę Technopolii tworzy m.in. **Centrum Logistyczne** położone w obszarze północnym w granicach administracyjnych gminy Stara Biała, w otoczeniu strefy ekspedycji Zakładu Produkcyjnego PKN ORLEN SA, przy węźle transportowym kolejowo-drogowo-rurociągowym, obejmuje potencjalne skupienie działalności związanej z zarządzaniem przepływami towarów i usług między punktami pochodzenia i konsumpcji;
- 22) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej budynków, czyli sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym, do powierzchni terenu użytkowanego;
- 23) **Zakładzie** - należy przez to rozumieć jedną lub kilka instalacji wraz z terenem i znajdującymi się na nim urządzeniami, do którego Prowadzący instalacje posiada tytuł prawny;
- 24) **Zakładzie Produkcyjnym** - należy przez to rozumieć kompleks instalacji rafineryjno-petrochemicznych i elektroenergetycznych wraz z obiektami infrastruktury i obsługi produkcji, zlokalizowanych na terenie strefy PP ustalonej niniejszym Planem, pozostającym we władaniu Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna lub jego następcy prawnego.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU

§ 4.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny stref i podstref o różnych funkcjach, przeznaczeniu oraz odmiennych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się funkcję terenów (6 stref i 3 podstref funkcjonalnych):

- 1) strefa produkcyjno - przemysłowa - Centrum Technopolii , ze specjalizacją funkcjonalną w podstrefie ekspedycji, oznaczoną na rysunku Planu symbolem **PP-E**,
- 2) strefa produkcyjno - składowa, oznaczona na rysunku Planu symbolem **PS**,
- 3) strefa produkcyjno - usługowa oznaczona na rysunku Planu symbolem **PU**,
- 4) strefa Centrum Logistycznego oznaczona na rysunku Planu symbolem **CL**, ze specjalizacją funkcjonalną w podstrefach:
 - a) podstrefa administracyjno - usługowa oznaczona na rysunku Planu symbolem **CL-AU**;
 - b) podstrefa produkcyjno - przemysłowa i produkcyjno - składowa, oznaczona na rysunku Planu symbolem **CL-PP/PS**,
- 5) strefa produkcji rolnej z istniejącą zielenią oznaczona na rysunku Planu symbolem R/Z,
- 6) strefa produkcji rolnej oznaczona na rysunku Planu symbolem R,
- 7) tereny dróg publicznych (wraz z urządzeniami pomocniczymi) w kategoriach:
 - a) ulicy zbiorczej - KDZ,
 - b) ulicy lokalnej - KDL,
- 8) tereny dróg wewnętrznych Zakładu Produkcyjnego PKN ORLEN - KDW,
- 9) B - bramy wjazdowe ruchu towarowego i osobowego na teren Zakładu Produkcyjnego wraz z ich bezpośrednim otoczeniem,
- 10) obowiązujące linie rozgraniczające ulic oraz:
 - skrzyżowań o ustalonej lokalizacji,
 - skrzyżowań dopuszczalnych wynikających z konieczności obsługi terenów przyległych,
- 9) tereny infrastruktury technicznej:
 - stacje transformatorowe
 - korytarze infrastruktury technicznej

§ 5. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na terenach objętych Planem ustala się:

- 1) granice stref i podstref funkcjonalnych,
- 2) funkcje stref i podstref,
- 3) przeznaczenie podstawowe,
- 4) przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne,
- 5) przeznaczenie niedozwolone.

2. Przeznaczenie niedozwolone obejmuje:

- 1) obiekty służby zdrowia z wyjątkiem zakładowych punktów ambulatoryjnych,
- 2) obiekty i urządzenia związane z produkcją i przetwórstwem żywności jak również składowania i magazynowania żywności,
- 3) budynki mieszkaniowe wszystkich typów za wyjątkiem istniejących.

3. Na terenach wymienionych w § 4 ustala się następujące warunki, zasady i standardy:

- 1) wielkość modułu podstawowego,
- 2) warunki podziału modułu podstawowego,
- 3) stopień zabudowania budynkami i budowlami kubaturowymi modułu podstawowego wyrażony w procentach,
- 4) wysokość zabudowy,
- 5) graniczne wielkości wskaźnika intensywności zabudowy,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 m² powierzchni ogólnej budynków lub w odniesieniu do liczby użytkowników (zatrudnionych i odwiedzających).
- 8) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic lub w granicy działek, zakaz

- ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych,
- 9) utrzymywanie obiektów oraz zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

§ 6. Określa się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

1. Na terenach objętych Planem ustala się zasady zrównoważonego rozwoju:
 - 1) **zasada zapobiegania** powstawaniu zanieczyszczeń,
 - 2) **zasada utrzymania i ochrony** istniejących zasobów środowiska przyrodniczego
 - a) zabrania się poza granicami wyznaczonymi na rysunku Planu budowy zakładów lub instalacji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) zakłady i instalacje stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych ustala się lokalizować w określonej w odrębnych przepisach bezpiecznej odległości od siebie, od obiektów użyteczności publicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustanawia się zakaz zwiększania eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych,
 - d) dla całego terenu objętego Planem wprowadza się zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów nie obojętnych dla środowiska, natomiast dla wszystkich terenów składowych ustala się zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi,
 - e) lokalizacja i kształtowanie obiektów powinna zapewniać przewietrzenie i nie pogarszać warunków aerosanitarnych - zachowanie standardów jakości środowiska, ograniczenie wysokości zabudowy na terenach ze skłonnością do stagnowania zanieczyszczonego powietrza,
 - f) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - g) warunkiem koniecznym do budowy, rozbudowy i przebudowy instalacji jest stosowanie najlepszych dostępnych technik.
2. ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - 1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego modułu - powierzchnia biologicznie czynna.
 - 2) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, oczek wodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, maksymalne zachowanie oznaczonych skupisk roślinności o ponadprzeciętnych walorach
 - 3) maksymalne ograniczenie wysokich przeszkód wzdłuż torowisk kolejowej stacji towarowo - rozrządowej i w szczególności w kierunku z zachodu na wschód,
 - 4) dla ciągów komunikacyjnych o dużym nasileniu ruchu dopuszcza się zabezpieczenia akustyczne z wykorzystaniem elementów naturalnych lub sztucznych,
 - 5) wyznacza się korytarze infrastruktury technicznej wolne od zabudowy, pokryte roślinnością zielną i niskimi krzewami, z dopuszczeniem powierzchni utwardzonej,
 - 6) grunty zanieczyszczone w wyniku funkcjonowania zakładów przemysłowych zabezpieczyć przed dalszą migracją zanieczyszczeń w środowisku, a docelowo poddać rekultywacji, w tym poprzez właściwą zabudowę biologiczną zdegradowanego terenu,
 - 7) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
 - 8) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m wzdłuż granicy modułu zielenią izolacyjną - wysoką i niską.

§ 7. Określa się zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
 - 1) drogi i ulice w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDZ, KDL**,
 - 2) niewygrozdzone części działek przed obiektami usługowymi o charakterze ogólnodostępnym.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 2 ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
 - 2) adaptację i budowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu,
 - 4) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach urządzeń reklamowych - ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 10m².

§ 8. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Na terenach objętych Planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych, przeciwpożarowych i technologicznych w oparciu o gminną sieć wodociągową i sieć zakładową, według następujących zasad:
 - a) dopuszcza się zasilanie z sieci zakładowej w ilościach nie powodujących zagrożenia dla ujmowanej warstwy wodonośnej,
 - b) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych,
 - c) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem PP-E i CL-PP/PS ustala się zaopatrzenie z sieci zakładowej,
 - 2) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa wg następujących zasad:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do zakładowej sieci kanalizacji sanitarnej, względnie do sieci gminnej,
 - b) zakaz budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i przemysłowe,
 - c) dopuszcza się realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków technologicznych (wysokie ChZT₅) o ładunku zanieczyszczeń przekraczającym wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej,
 - d) odprowadzenie ścieków przemysłowych - do zakładowej sieci kanalizacji przemysłowej po ich podczyszczeniu do parametrów określonych w warunkach technicznych, względnie do sieci gminnej,
 - e) odprowadzenie wód opadowych w oparciu o system zlewniowy rzeki Wierzbicy w sposób zapewniający retencję; wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - do zakładowej kanalizacji deszczowej, wyposażonej w niezbędne urządzenia do ich retencji i podczyszczenia, względnie do sieci lokalnej,
 - g) dla terenów oznaczonych symbolem PP-E i CL-PP/PS ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o system zakładowy;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej, dowolnego operatora, w tym z sieci zakładowej, na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
 - a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według bilansu zapotrzebowania mocy,

- b) przyłącza energetyczne nn wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej drogi) lub na elewacji budynku,
 - c) stacje transformatorowe SN/NN lokalizować w środku obciążenia energetycznego przy ulicach, w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym, w zależności od architektury obiektów, zapotrzebowania mocy i możliwości terenowych; dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu,
 - d) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
 - e) dla linii napowietrznych 110kV i 15 kV obowiązują strefy ochronne odpowiednio 14 m i 5 m od linii w każdą stronę; w strefie obowiązuje:
 - zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci,
 - f) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) zasilanie w gaz ziemny - z sieci gazowej średniego ciśnienia, w tym z sieci zakładowej,
- 5) zaopatrzenie w ciepło - z zakładowej sieci ciepłej lub z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła:
- a) wykorzystanie ciepła odpadowego z zakładowej elektrociepłowni oraz odnawialnych źródeł energii, szczególnie energii słonecznej i biomasy,
 - b) dopuszcza się budowę lokalnych kotłowni opalanych ekologicznymi nośnikami energii,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem PP-E i CL-PP/PS ustala się zaopatrzenie w ciepło poprzez rozbudowę sieci ciepłej zakładowej,
- 6) łączność telekomunikacyjna - siecią kablową dowolnego operatora oraz z telefonii komórkowej,
- a) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych;
- 7) rozwiązanie gospodarki odpadami wg następujących zasad:
- a) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami - selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
 - b) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów,
 - c) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania,
 - d) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi i technologicznymi stosownie do przepisów odrębnych,
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
- 1) wzdłuż układów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic (z możliwością tworzenia pasów technologicznych infrastruktury technicznej - nie dotyczy drogi powiatowej w liniach rozgraniczających), przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
 - 3) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - 5) zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w pasie drogowym drogi powiatowej - odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą

- nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi; warunki powyższe nie dotyczą przyłączy,
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek, w tym pasów technologicznych (nie dotyczy dróg i ulic w liniach rozgraniczających) dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,
 - 7) dopuszcza się sytuowanie pasów infrastruktury technicznej o szerokości min. 5 m w liniach rozgraniczających ulic lokalnych - poza jezdnią,
 - 8) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w oznaczonych na rysunku planu korytarzach infrastruktury technicznej,
 - 9) możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem; w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy,
 - 10) oświetlenie i odwodnienie ulic są integralną częścią rozwiązań drogowych.
3. ustala się korytarze infrastruktury wyznaczone na rysunku Planu dla przebiegu:
 - 1) sieci gazowej wysokoprężnej,
 - 2) sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
 - 3) rurociągów dalekosiężnych ropy naftowej lub produktów naftowych.
 4. Na terenach objętych korytarzami infrastruktury obowiązuje:
 - 1) zachowanie strefy bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych min. 20 m z każdej strony, w której obowiązuje ograniczenie użytkowania terenu i wykonywania robót budowlanych - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanej z istniejącymi systemami,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie pozostałych obiektów i urządzeń według przepisów odrębnych,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych związanych z obsługą komunikacyjną pomiędzy modułami zagospodarowania.
 5. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej i rowów po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Płocku:
 - 1) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 1,5 m od skarpy rowu wolnego od ogrodzenia i zabudowy kubaturowej,
 - 2) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - 3) na terenach zmeliorowanych przebudowę sieci drenarskiej wykonać w oparciu o projekt techniczny.

§ 9. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji .

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
 - 1) 01 KZ 1/2 - ul. Zglenickiego, droga powiatowa o funkcji ulicy zbiorczej:
 - a) ulica jednojezdniowa, o dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 25 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - c) przystanki autobusowe komunikacji zbiorowej w zatokach przyjezdniowych,
 - d) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy; ograniczenie liczby zjazdów w procesie przekształcania i podziałów terenów,
 - 2) 02 KL 1/2 - ulica istniejąca o funkcji ulicy lokalnej:
 - a) ulica jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m,
 - c) szerokość jezdni 6 m,
 - d) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

- 3) 04 KL 1/2 - ulica o funkcji ulicy lokalnej:
 - a) ulica jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m,
 - c) szerokość jezdni - 7 m,
 - d) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

 - 4) 05 KL 1/2 - ulica o funkcji ulicy lokalnej:
 - a) ulica jednojezdniowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m,
 - c) szerokość jezdni - 5 m,

 - 5) 06 KL 1/2, 07 KL 1/2 - ulice nowoprojektowane o funkcji ulicy lokalnej:
 - a) ulice jednojezdniowe,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m,
 - c) szerokość jezdni - 5,5 m,
 - d) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

 - 6) 08 KL 1/2 - ulica istniejąca o funkcji ulicy lokalnej doprowadzająca ruch towarowy do bramy nr 5:
 - a) ulica jednojezdniowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 25 m,
 - c) szerokość jezdni - 9 m,
 - d) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

 - 11) KW - tereny dróg wewnętrznych
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m,
 - b) dopuszcza się korytarze infrastruktury technicznej,
- 8) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust.1:
- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
 - 3) możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic 01 KZ, chodniki i ścieżki rowerowe oddzielone od jezdni pasem zieleni,
 - 4) dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych wzdłuż pasów drogowych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - 5) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek,
 - 6) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących budynków, które znalazły się w liniach rozgraniczających dróg.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 20 m;
 - 2) wskaźniki parkingowe ustala się w odniesieniu do przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami w rozdziale III;
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania, wg ustalonych wskaźników, właściciele posesji zapewniają na terenie do którego mają tytuł prawny.

ROZDZIAŁ III

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§ 10. 1. Dla strefy funkcjonalnej produkcyjno-przemysłowej - Centrum Technopolii, obejmującej tereny obecnie użytkowane przez Zakład Produkcyjny PKN ORLEN Spółka Akcyjna i podmioty gospodarcze związane z przemysłem o zaawansowanej technologii rafineryjnej i petrochemicznej oraz tereny rozwojowe (PP) ustala się podstrefę ekspedycji.

Dla podstrefy ekspedycji, oznaczonej na rysunku Planu symbolami **PP-E**, ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa produkcyjna, składowa i usługowa związana z ekspedycją produktów (transport i gospodarka magazynowa),
- 2) funkcje uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej związane z działalnością wspomagającą transport;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przekształceń w ramach przeznaczenia,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
 - 4) powierzchnia zabudowana budynkami i budowlami kubaturowymi w obrębie modułów nie może przekraczać 80%,
 - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20 %,
 - 6) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 7) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy i budowli nie jest regulowana i może wynikać z uwarunkowań technologicznych; ograniczenie wysokości zabudowy do 10 m w obszarze klina napowietrzającego,
 - 2) geometria dachów - dachy z uwzględnieniem spadków połaci 20-40⁰, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi,
 - 3) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do potrzeb technologicznych,
4. zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi, zapewnienie dojazdów o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających.

§ 11. 1. Dla strefy funkcjonalnej produkcyjno-składowej wskazanej do rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw stanowiących otoczenie Centrum Technopolii w zakresie działalności produkcyjno-składowej, oznaczonej na rysunku Planu symbolem **PS**, ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa produkcyjna, baz, składów i magazynów związana z transportem i budownictwem;
- 2) funkcje uzupełniające - zabudowa usługowa związana z funkcją podstawową, budynki, budowle i urządzenia związane z obsługą Centrum Technopolii w tym zabudowa administracyjno-socjalna;
- 3) funkcje niedozwolone - według § 5 ust. 2.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przekształceń w ramach przeznaczenia,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
 - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20 %,
 - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w obrębie modułu nie może przekroczyć 65 %,

- 6) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,5 - maks. 1,0,
- 7) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
- 9) minimalna ilość miejsc postojowych 5 m.p./1000 m² powierzchni ogólnej zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 20m, maksymalna wysokość budowli bez ograniczeń, dopuszcza się budynki średniowysokie i wysokie w formie dominanty o powierzchni w rzucie poziomym nie przekraczającej wartości 30 % w odniesieniu do powierzchni zabudowy pod budynkami,
- 2) geometria dachów - dachy dwu i wielospadowe z uwzględnieniem spadków połaci 20-40⁰, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi,
- 3) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do potrzeb technologicznych, obowiązuje staranne wkomponowanie zabudowy w istniejące otoczenie,
- 4) zakazuje się lokalizowania wielkogabarytowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy zbiorczej KZ ,
- 5) w podpiwniczeniach budynków może być wymagane uwzględnienie pomieszczeń o wzmocnionej konstrukcji z przeznaczeniem dla ochrony ludności.

4. zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie dojazdów o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających.
- 2) powierzchnia modułu min. 0,1 ha.

§12. 1. Dla strefy funkcjonalnej produkcyjno - usługowej, oznaczonej na rysunku Planu symbolem **PU**, której funkcją jest rozwój małych i średnich przedsiębiorstw, stanowiących otoczenie technologii, ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa produkcyjna, baz, składów i magazynów oraz zabudowa usługowa związane z sekcją: transport i gospodarka magazynowa oraz budownictwo
- 2) funkcje uzupełniające - zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji podstawowej, zabudowa usługowa w zakresie usług administrowania i działalności wspierającej; zabudowa usługowa z zakresu działalności finansowej i handlu hurtowego, dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- 3) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy w tym mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 4) przeznaczenie niedozwolone według § 5 ust. 2.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przekształceń w ramach przeznaczenia,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów, ograniczenie realizacji nowych zjazdów z ulicy zbiorczej,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 %,
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w obrębie modułu nie może przekroczyć 60%,
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,4 - maks. 0,6,
- 7) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 8) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
- 9) minimalna ilość miejsc postojowych 10 m.p./1000 m² powierzchni ogólnej zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 20 m, maksymalna wysokość budowli bez ograniczeń, dopuszcza się budynki średniowysokie i wysokie do 40 m w formie dominanty

- o powierzchni w rzucie poziomym nie przekraczającej wartości 40 % w odniesieniu do powierzchni zabudowy pod budynkami,
- 2) geometria dachów - dachy dwu i wielospadowe z uwzględnieniem spadków połaci 20-40^o, dopuszcza się dachy płaskie,
 - 3) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do potrzeb technologicznych, obowiązuje staranne wkomponowanie zabudowy w istniejące otoczenie z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie,
 - 4) zakazuje się lokalizowania wielkogabarytowych obiektów o kubaturze powyżej 20 000m³ w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy zbiorczej KZ i zabudowy mieszkaniowej,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie dojazdów o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających,
 - 2) powierzchnia modułu od min. 0,2 ha do maks. 5,0 ha.

§ 13. 1. Dla strefy funkcjonalnej Centrum Logistycznego, oznaczonej na rysunku Planu symbolem **CL**, ustala się jako funkcję podstawową centrum logistyczne, w którym dopuszcza się działalność związaną z:

- komunikacją i przepływem informacji,
 - magazynowaniem,
 - przeładowywaniem,
 - sortowaniem,
 - spedycją
 - zarządzaniem logistycznym,
 - koordynacją działalności,
 - obsługą przeładunków,
 - uzupełniającą produkcją
 - usługami związanymi z działalnością podstawową (banki, poczta, gastronomia, motel, administracja, giełdy).
2. W strefie Centrum logistycznego wyróżniono dwie podstrefy o wyspecjalizowanych funkcjach:
- 1) podstrefa administracyjno - usługowa (**CL - AU**);
 - 2) podstrefa produkcyjno - przemysłowa i produkcyjno - składowa (**CL -PP/PS**).

§14. 1. Dla podstrefy administracyjno - usługowej Centrum Logistycznego oznaczonej na rysunku Planu symbolem **CL-AU** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa związana z sekcjami: informacja i komunikacja, działalność finansowa i ubezpieczeniowa, działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, działalność w zakresie usług administrowania i działalności wspierającej,
 - 2) funkcje uzupełniające - zabudowa usługowa związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi,
 - 3) przeznaczenie niedozwolone według § 5 ust. 2.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów, ograniczenie realizacji nowych zjazdów z ulicy zbiorczej,
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w obrębie modułu nie mniejszej niż 20 %,
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w obrębie modułu nie może przekroczyć 60 %,
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,4 - maks. 0,6,
 - 6) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - 7) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
 - 8) minimalna ilość miejsc postojowych 5 m.p./1000 m² powierzchni ogólnej zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków i budowli - nie regulowana,
- 2) geometria dachów - dachy dwu i wielospadowe z uwzględnieniem spadków połaci 20-40⁰, dopuszcza się dachy płaskie,
- 3) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do programu funkcjonalnego obiektu, obowiązuje staranne wkomponowanie zabudowy w istniejące otoczenie z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie.

4. zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie dojazdów o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających.
- 2) powierzchnia modułu min. 0,5 ha.

§ 15. 1. Dla podstrefy produkcyjno-przemysłowej i produkcyjno- składowej Centrum Logistycznego oznaczonej na rysunku Planu symbolem **CL-PP/PS** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa przemysłowa i produkcyjna, baz, składów i magazynów związana z sekcjami: transport i gospodarka magazynowa, budownictwo,
- 2) funkcje uzupełniające - zabudowa usługowa związana z obsługą funkcji podstawowej,
- 3) dopuszcza się rozwój energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii, w tym lokalizację farm wiatrowych,
- 4) przeznaczenie niedozwolone według § 5 ust. 2.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w obrębie modułu nie mniejszej niż 20 %,
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w obrębie modułu nie może przekroczyć 65 %,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,3 - maks. 0,8,
- 6) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 7) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
- 8) minimalna ilość miejsc postojowych 5 m.p./1000 m² powierzchni ogólnej budynków.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków i budowli - nie regulowana; ograniczenie wysokości budynków do 15 m na terenach ze skłonnością do stagnowania zanieczyszczonego powietrza,
- 2) geometria dachów - dachy dwu i wielospadowe z uwzględnieniem spadków połaci 20-40⁰, dopuszcza się dachy płaskie,
- 3) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do programu funkcjonalnego obiektu.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie dojazdów o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających,
- 2) powierzchnia modułu min. 2 ha.

§ 16. 1. Dla terenów rolniczych i zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **R/Z** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - ekologiczną; tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zieleni nieurządzonej zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących rowów i cieków,
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury

- technicznej,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów podczyszczania wód opadowych,
 - 4) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych,
 - 5) utrzymanie obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej,
 - 6) zakaz zabudowy kubaturowej oprócz wymienionej w pkt. 1)-5),
 - 7) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
 - 8) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej.

§ 17. 1. Dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny otwarte rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 2) funkcję uzupełniającą - zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa związana z obsługą rolnictwa.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) zabudowę kubaturową sytuować na terenie lub w bezpośrednim sąsiedztwie siedlisk rolniczych,
- 2) dopuszcza się utrzymanie i lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
 - a) stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
 - d) zakaz grodzenia.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie przepisami odrębnymi,
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych,
- 6) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 7) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni siedliska,
- 8) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 9) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb,
- 10) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje (9 m),
- 3) geometria dachów budynków: kąt nachylenia połaci 30 - 45⁰; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowe.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; dopuszcza się możliwość scaleń lub podziałów działek na następujących warunkach:

- 1) dla terenów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny objęte jego granicami pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.
2. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych stosownie do funkcji terenu.
3. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.

4. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych na terenach przyległych do dróg publicznych w pasie szerokości 50 m od linii rozgraniczającej drogi, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 2.

Rozdział IV

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 19. 1. Tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych gminy Stara Biała, zatwierdzonego Uchwałą Nr 74/XI/04 RG z dnia 5.02.2004 r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

2. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 30 %

§ 20. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady

-/ Jan Wrześniewski

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 144/XVIII/09
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 12 marca 2009 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Zmianie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych gminy Stara Biała” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy budowa i rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie oznaczonym symbolem PU. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. Budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów): koszt kształtuje się na poziomie ok. 100.000,00 zł. Realizacja według potrzeb.
2. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej: koszt kształtuje się na poziomie ok. 400.600,00,-zł. Realizacja wg potrzeb.
3. Nie przewiduje się finansowania budowy ulic.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 144/XVIII/09
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 12 marca 2009 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

PROJEKTU Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych gminy Stara Biała.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO UWAG							

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 144/XVIII/09
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 12 marca 2009 r.**

Stwierdzenie zgodności „Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych gminy Stara Biała” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała”.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) stwierdza się:

§ 1

„Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych gminy Stara Biała” jest zgodna z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała”.