

**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. Ilekroć 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 (stanowić 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 zagrożeń 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 m<sup>2</sup> 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) niewygradzone 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 10m<sup>2</sup>.

## **§ 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 wodociagową 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 ChZT<sub>5</sub>) 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 Urządzeń 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 wykroczyć 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 20-40<sup>0</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 pości 20-40<sup>0</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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°, 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 000m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 20-40°, 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 m<sup>2</sup> 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 20-40°, 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 - 45<sup>0</sup>; 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

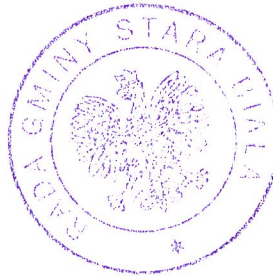
**§ 19. 1.** Tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Zakładu Produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN Spółka Akcyjna w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych gminy Stara Biała, zatwierdzonego Uchwałą Nr 74/XI/04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

**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*

*Henryk*  
Wz. P. 147  
RADCA PRAWNY  
Henryk Jastrzębski  
ADWOKAT

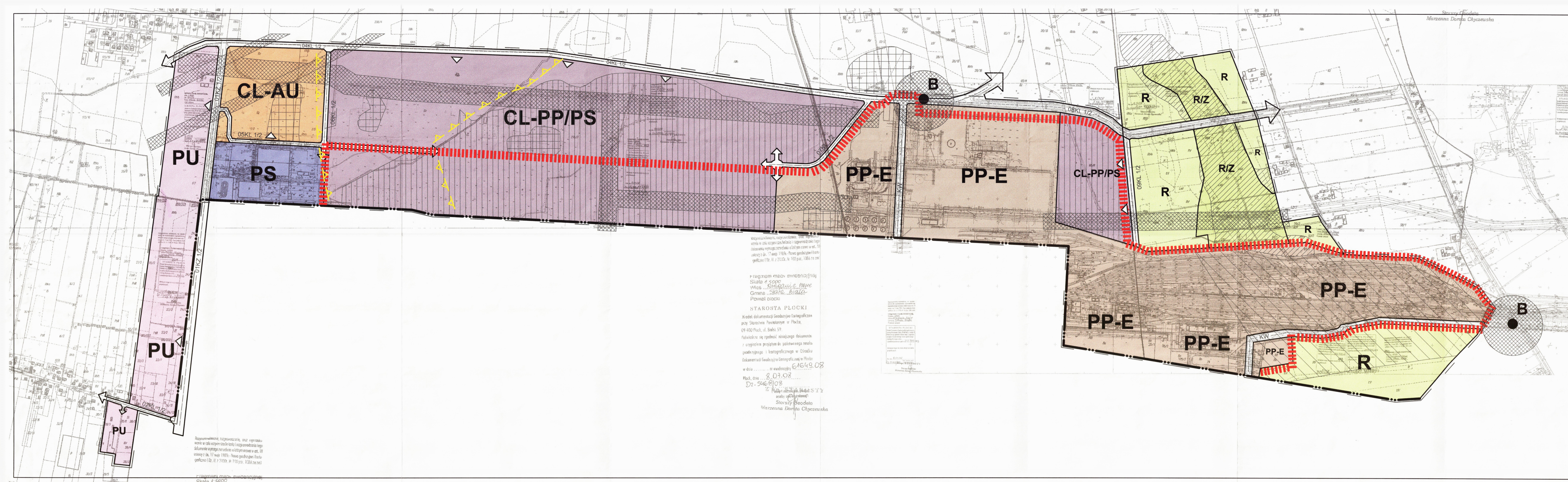
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW ZAKŁADU  
PRODUKCYJNEGO POLSKIEGO KONCERNU NAFTOWEGO  
ORLEN SPÓŁKA AKCYJNA W PŁOCKU WRAZ Z TERENAMI  
PRZYLEGŁYMI, POŁOŻONYCH W GRANICACH  
ADMINISTRACYJNYCH GMINY STARA BIAŁA**

SKALA 1 : 2000  
zmniejszone do 1:4000  
Zał. Nr 1 do Uchwały Nr 444(XVIII)/09  
Rady Gminy w Starej Białej  
z dnia 14 marca 2009 r.

**LEGENDA**

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | granice obszaru objętego planem   |  | korytarze ekologiczne  |
|  | granice wsi   |  | zakaz składowania bez odpowiedniej organizacji gospodarki wódno-ściekowej                    |
|  | linie rozgraniczające terenów (strefy i podstrefy) o różnych funkcjach oraz odmiennych zasadach zagospodarowania  |  | niewielkie skupiska roślin o ponad przeciętnych walorach przyrodniczych                      |
|  | PP-E podstrefa ekspedycji   |  | kliny napowietrzające i korytarze przepływu powietrza przygruntowego                         |
|  | PS strefa zabudowy produkcyjno-skladowej  |  | korytarze infrastruktury technicznej   |
|  | PU strefa zabudowy produkcyjno-usługowej  |  | tereny ze skłonnością do stagnowania zanieczyszczonego powietrza                             |
|  | CL-PP/PS strefa zabudowy produkcyjno-przemysłowej i produkcyjno-skladowej   |  |  |
|  | CL-AU strefa zabudowy administracyjno-usługowej   |  |  |
|  | R/Z tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej   |  |  |
|  | R tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej   |  |  |
|  | KZIKL tereny dróg publicznych ulice zbiorcze i lokalne  |  |  |
|  | KW tereny dróg wewnętrznych   |  |  |
|  | skrzyżowania zdeterminowane   |  | obszar objęty planem   |
|  | skrzyżowania dopuszczalne   |  | obszar aktywizacji gospodarczej, rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych związanych z PKN |
|  | brzozy władzowe ruchu towarowego i osobowego na terenie zakładu Głównego wraz z otoczeniem  |  |  |
|  | granica nieprzekraczalnego zasięgu rozbudowy zakładów i instalacji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu Prawa ochrony środowiska |  |  |

**INFORMACJE**



Mapa jest własnością, rozpracowanie, oraz reprodukcja w całości lub częściowo, bez zgody autora, jest zabronione. Dokumentacja jest własnością autora i nie może być rozpowszechniana bez jego zgody. Wzrost 17 maja 1965 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne ( Dz. U. z 1965 r. Nr 170 poz. 1184 ze zm.)

Fragment mapy ewidencyjnej Skala 1:5000  
Wł. S. Marzena Dorota Chyżewska  
Gmina Stara Biała  
Powiat płocki

STAROSTA PŁOCKI  
Kopie dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej przy Starostwie Powiatowym w Płocku, 09 400 Płock, ul. Śniłki 59.

Podkreślenie się zgodności niniejszego dokumentu z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Płocku w dniu 08.07.08

Dz. 5468/03  
Słyszysz Geodeta  
Marzena Dorota Chyżewska

Reprodukcja, rozpowszechnienie, oraz rozprowadzenie w całości lub częściowo, bez zgody autora, jest zabronione. Dokumentacja jest własnością autora i nie może być rozpowszechniana bez jego zgody. Wzrost 17 maja 1965 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne ( Dz. U. z 1965 r. Nr 170 poz. 1184 ze zm.)

Fragment mapy ewidencyjnej  
Skala 1:5000