

UCHWAŁA NR XXXVIII/245/2014
Rady Gminy Płoskinia
z dnia 29 maja 2014r.

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Płoskinia**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013r. poz. 21, 405 i 1238) Rada Gminy Płoskinia uchwała, co następuje:

§1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXI/113/2012 z dn. 28.08.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płoskinia, zmienia się ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płoskinia, zatwierdzonego uchwałą nr 139/XXVIII/2002 Rady Gminy Płoskinia z dnia 28 maja 2002r. i zmienionego uchwałą nr XVIII/117/2008 Rady Gminy Płoskinia z dnia 27 października 2008r. na obszarach wyznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Zmianą są objęte tereny o powierzchni 1811,69 ha.

3. Granice zmiany określono na załączniku nr 1 do uchwały.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany studium w skali 1:25000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) tekst jednolity Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płoskinia, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,
- 4) rysunek jednolity Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płoskinia, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§2. 1. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego **Podstrefy Produkcyjno – Komercyjnej** (oznaczonej na rysunku studium symbolem **PPK**):

- 1) ustala się rozwój wielofunkcyjnej strefy komercyjnej w sąsiedztwie stacji kolejowej Chruścieł, linii kolejowej Nr 204 Malbork – Braniewo, linii kolejowej Nr 217 Wierzno Wielkie – Braniewo oraz węzła drogowego krajowej drogi ekspresowej nr 22 z drogą wojewódzką nr 506 (węzeł drogowy Braniewo Południe), z dominującymi terenami zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w powiązaniu z rozbudową istniejącej infrastruktury kolejowej i drogowej, z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej i dopuszczeniem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej zabudowie usługowej oraz obiektom produkcyjnym, składom i magazynom (tereny oznaczone na rysunku studium symbolem U,P). Do czasu zagospodarowania terenów rolniczych na wielofunkcyjną strefę komercyjną ustala się ich tymczasowe zagospodarowanie jako terenów rolniczych. Przez zabudowę mieszkaniową towarzyszącą należy rozumieć mieszkania dla właściciela lub zarządcy prowadzonej działalności gospodarczej;
- 2) ze względu na uciążliwości środowiskowe należy dążyć do docelowej likwidacji zabudowy mieszkaniowej na terenach produkcyjno-składowych. W obrębie zabudowy mieszkaniowej należy docelowo lokalizować wyłącznie usługi nieuciążliwe, służące przede wszystkim zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców;
- 3) ustala się rozwój wielofunkcyjnego ośrodka wiejskiego z dominującą zabudową

- usługowo – mieszkaniową (jedno- lub wielorodzinną) i zabudową zagrodową (teren oznaczony na rysunku studium symbolem M,U);
- 4) ustala się rozwój wielofunkcyjnego ośrodka wiejskiego wsi Pierzchały z dominującą zabudową usługowo – mieszkaniową (jedno- i wielorodzinną) i zabudową zagrodową, uzupełnionego rzemiosłem, drobnym przetwórstwem i składami, głównie w oparciu o przebudowę dawnego państwowego gospodarstwa rolnego;
 - 5) nowa zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa winna być realizowana z poszanowaniem krajobrazu kulturowego gminy Płoskinia, winna uwzględniać cechy regionalne lokalnego budownictwa, winna rekonstruować zabytkowy układ ruralistyczny wsi Chruściel i Pierzchały oraz w twórczy sposób wpisywać się w regionalną architekturę w zakresie skali, brył, proporcji, użytych materiałów wykończeniowych elewacji, kształtów i pokrycia dachów. Obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obcej tradycji budownictwa wiejskiego w formie modernistycznych „bloków”;
 - 6) ustala się porządkowanie i estetyzację głównych przestrzeni publicznych wsi Chruściel i Pierzchały, porządkowanie i estetyzacja terenów zieleni urządzonej;
 - 7) tereny rolnicze znajdujące się w podstrefie (oznaczone na rysunku studium kolorem żółtym), stanowią strefę buforową wielofunkcyjnej strefy komercyjnej i winny być zachowane w dotychczasowym, rolniczym użytkowaniu;
 - 8) poza terenami zwartej zabudowy wsi i jego bezpośredniego sąsiedztwa ustala się zasadę ograniczonego inwestowania. Poza tymi terenami ustala się rozwój zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
 - 9) dopuszcza się zalesianie wyłącznie polan wewnątrz terenów leśnych oraz gruntów rolnych oznaczonych na rysunku studium symbolem R/ZL;
 - 10) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, m.in. położonych w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, uciążliwości linii kolejowej, krajowej drogi ekspresowej nr S22 lub drogi wojewódzkiej nr 506, należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami. Zgodnie z przeprowadzonymi badaniami na zlecenie GDDKiA w 2011r. przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu komunikacyjnego występują w odległości do ok. 110m od linii rozgraniczających krajową drogę ekspresową nr S22;
 - 11) obowiązuje realizacja zabudowy w sąsiedztwie terenów kolejowych i dróg publicznych zgodnie z przepisami o drogach publicznych i transporcie kolejowym. Obsługa komunikacyjna terenów położonych wzdłuż krajowej drogi ekspresowej nr S22 może się odbywać wyłącznie poprzez drogi niższej kategorii;
 - 12) ustala się przebudowę drogi krajowej nr 54 Chruściel – Braniewo – Gronowo – granica państwa do parametrów drogi klasy GP;
 - 13) ustala się budowę trasy rowerowej „Polska Wschodnia” Elbląg – Braniewo – Pieniężno – Górowo Iławeckie – Lidzbark Warmiński – Bartoszyce – Węgorzewo – Gołdap, zaznaczonej orientacyjnie na rysunku studium;
 - 14) ustala się budowę ścieżki pieszo-rowerowej w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 506, wyznaczonej na rysunku studium, łączącej Chruściel w rejonie stacji kolejowej z centrum wsi Chruściel;
 - 15) ustala się budowę nowej, gminnej drogi publicznej we wsi Chruściel w rejonie stacji kolejowej, wyznaczonej na rysunku studium,
 - 16) fragment podstrefy znajduje się w II strefie ochronnej „terenu zamkniętego – obiektu wojskowego w Chruścielu”. W II strefie ochronnej – w pasie znajdującym się w odległości od 500m do 3000m od granic obiektu obowiązują ograniczenia w inwestowaniu nie związanym z tym obiektem. W II strefie ochronnej obowiązuje obowiązek uzgadniania z właściwymi organami wojskowymi w zakresie inwestycji budowlanych, w tym w szczególności obiektów wysokich, linii energetycznych wysokich i najwyższych napięć, masztów radiostacji, wież, kominów itp. W strefie tej

ustala się ograniczenie korzystania z dróg publicznych, poprzez ustanowienie znaków zakazu zatrzymywania się;

- 17) na całym obszarze podstrefy dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 18) obszar istniejącej zabudowy oraz infrastruktury technicznej wsi Chruściel i Pierzchały przeznaczają się do rehabilitacji. Planuje się następujące działania:
 - a) rekultywacja terenu w zakresie niezbędnym dla nowych inwestycji;
 - b) realizacja zabudowy związanej z ochroną zdrowia, pomocą społeczną, edukacją publiczną, kulturą i kulturą fizyczną, w tym np. remiza strażacka, świetlica wiejska, żłobek, przedszkole, ochronka dla dzieci, ogródek jordanowski, plac zabaw, obiekty sportowe, toalety publiczne itp.
 - c) aranżacja przestrzeni zielenią, małą architekturą i oświetleniem;
 - d) przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy;
 - e) przebudowa i rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej;
 - f) przebudowa i rozbudowa infrastruktury komunikacyjnej;

Oczekiwane rezultaty: ograniczanie wykluczenia społecznego lokalnej społeczności, tworzenie nowych miejsc pracy, realizacja mieszkań chronionych, poprawa wizerunku terenu, poprawa stanu technicznego istniejącej substancji budowlanej, uzyskanie nowego zainwestowania poprawiającego jakość życia na rewitalizowanym terenie, uporządkowanie przestrzeni oraz wyposażenie terenu w zieleń.

2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego **Podstrefy Turystycznej** (oznaczonej na rysunku studium symbolem **PT - 2**):

- 1) ustala się rozwój agro- i ekoturystyki oraz infrastruktury turystycznej w otulinie strefy chronionego krajobrazu rzeki Pasłęki. Ustala się realizację tras turystycznych dla różnych form turystyki kwalifikowanej;
- 2) poza terenami zwartej zabudowy wsi i jego bezpośredniego sąsiedztwa ustala się zasadę ograniczonego inwestowania. Poza tymi terenami ustala się rozwój zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 3) nowa zabudowa winna być realizowana z poszanowaniem krajobrazu kulturowego gminy Płoskinia, winna uwzględniać cechy regionalne lokalnego budownictwa, winna w twórczy sposób wpisywać się w regionalną architekturę w zakresie skali, brył, proporcji, użytych materiałów wykończeniowych elewacji, kształtów i pokrycia dachów. Obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obcej tradycji budownictwa wiejskiego w formie modernistycznych „bloków”;
- 4) obowiązuje realizacja zabudowy w sąsiedztwie dróg publicznych zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 5) na rysunku studium zaznaczono „teren zamknięty – obiekt wojskowy w Chruścielu” wraz ze strefą ochronną obiektu. W I strefie ochronnej o promieniu 500m od granic obiektu zabrania się wznoszenia zabudowy stałej i tymczasowej nie związanej z tym obiektem, organizowania obozowisk i kempingów. W II strefie ochronnej – w pasie znajdującym się odległości od 500m do 3000m od granic obiektu obowiązują ograniczenia w inwestowaniu nie związanym z tym obiektem. W II strefie ochronnej obowiązuje obowiązek uzgadniania z właściwymi organami wojskowymi w zakresie inwestycji budowlanych, w tym w szczególności obiektów wysokich, linii energetycznych wysokich i najwyższych napięć, masztów radiostacji, wież, kominów itp. W strefach ochronnych ustala się ograniczenie korzystania z dróg publicznych, poprzez ustanowienie znaków zakazu zatrzymywania się;
- 6) ustala się przebudowę i rozbudowę dawnych koszarów wojskowych. Na ich terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem M,U ustala się dominującą zabudowę usługowo – mieszkaniową (jedno- lub wielorodzinną);
- 7) na całym obszarze podstrefy dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

8) dopuszcza się zalesianie wyłącznie polan wewnątrz terenów leśnych.

3. Ustala się uzupełniające kierunki zagospodarowania przestrzennego **Strefy Ekologicznej** (oznaczonej na rysunku studium symbolem **SE**):

- 1) ustala się rozwój dominującej zabudowy usług turystycznych lub zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), w tym agroturystyki i ekoturystyki, na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem UT,ML;
- 2) ustala się rozwój dominującej zabudowy usług turystycznych lub zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), w tym agroturystyki i ekoturystyki z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem UT,ML/MR;
- 3) poza terenami zwartej zabudowy wsi i jego bezpośredniego sąsiedztwa ustala się zasadę ograniczonego inwestowania. Poza tymi terenami ustala się rozwój zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 4) nowa zabudowa winna być realizowana z poszanowaniem krajobrazu kulturowego gminy Płoskinia, winna uwzględniać cechy regionalne lokalnego budownictwa, winna w twórczy sposób wpisywać się w regionalną architekturę w zakresie skali, brył, proporcji, użytych materiałów wykończeniowych elewacji, kształtów i pokrycia dachów. Obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obcej tradycji budownictwa wiejskiego w formie modernistycznych „bloków”;
- 5) obowiązuje realizacja zabudowy w sąsiedztwie dróg publicznych zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 6) ustala się budowę trasy rowerowej „Polska Wschodnia” Elbląg – Braniewo – Pięńsko – Górowo Iławeckie – Lidzbark Warmiński – Bartoszyce – Węgorzewo – Gołdap, zaznaczonej orientacyjnie na rysunku studium;
- 7) fragment Strefy Ekologicznej znajduje się w II strefie ochronnej „terenu zamkniętego – obiektu wojskowego w Chruścielu”. W II strefie ochronnej – w pasie znajdującym się odległości od 500m do 3000m od granic obiektu obowiązują ograniczenia w inwestowaniu nie związanym z tym obiektem. W II strefie ochronnej obowiązuje obowiązek uzgadniania z właściwymi organami wojskowymi w zakresie inwestycji budowlanych, w tym w szczególności obiektów wysokich, linii energetycznych wysokich i najwyższych napięć, masztów radiostacji, wież, kominów itp. W strefie tej ustala się ograniczenie korzystania z dróg publicznych, poprzez ustanowienie znaków zakazu zatrzymywania się;
- 8) na całym obszarze strefy dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 9) na fragmencie strefy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują zakazy i ograniczenia określone przepisami prawa wodnego, zaznaczone na rysunku studium jako „Tereny zagrożone powodzią A10 (P10%)”.

4. Ustalenia w zakresie ochrony archeologicznej - przed realizacją inwestycji należy przeprowadzić powierzchniowe rozpoznanie terenu w obrębie stanowisk archeologicznych, którego wyniki należy przedstawić właściwym służbom ochrony zabytków celem wydania odpowiednich warunków konserwatorskich dla dalszego jego zagospodarowania. Orientacyjną lokalizację stanowisk archeologicznych wyznaczono na rysunku studium.

5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska – na terenie Strefy Ekologicznej znajdują się formy ochrony przyrody, chronione przepisami ustawy z dn. 16.04.2004r. o ochronie przyrody, tj.:

- 1) rezerwat przyrody Ostoja bobrów na rzece Pasłęce,
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki,
- 3) obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Pasłęki PLB280002,
- 4) obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Rzeka Pasłęka PLH280006.

Lokalizację powyższych form ochrony przyrody wyznaczono na rysunku studium. Ponadto dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki obowiązują zakazy ustanowione Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 147 z dn. 13.11.2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2008r. Nr 179, poz. 2632), w tym m.in. lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Zakaz ten nie dotyczy wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym, realizacji inwestycji celu publicznego.

§3. Na obszarach objętych niniejszą zmianą tracą moc ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płoskinia, zatwierdzone uchwałą nr 139/XXVIII/2002 Rady Gminy Płoskinia z dnia 28 maja 2002r. i zmienione uchwałą nr XVIII/117/2008 Rady Gminy Płoskinia z dnia 27 października 2008r. w zakresie planowanych funkcji. Pozostałe ustalenia zachowuje się bez zmian.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płoskinia.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.