

**UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY EŁK
z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w obrębie Chruściele w gminie Ełk.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.) oraz Uchwały Nr LXX/468/2018 Rady Gminy Ełk z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele, Rada Gminy Ełk po stwierdzeniu, braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

- §1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chruściele, obejmującego teren działki nr 104, uchwalonego uchwałą Nr XL/250/2002 Rady Gminy Ełk z dnia 09 sierpnia 2002r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 119, poz. 1736 z 20.09.2002r., na terenie obejmującym fragmenty działek o nr ewid. 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, o łącznej powierzchni ok. 0,66 ha, zwaną dalej zmianą planu.
2. Przedmiot i granice zmiany planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Ełk Nr LXX/468/2018 z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele.
3. Zmiana planu składa się z następujących elementów podlegających publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:
- 1) tekstu zmiany planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku zmiany planu, sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Ełk, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- §2.** 1. Teren objęty zmianą planu stanowi: grunty budowlane (B – pow. 0,2850ha), grunty rolne (RVI – pow. 0,0639 ha, PsVI – pow. 0,013 ha, ŁV – pow. 0,0368 ha, ŁVI – pow. 0,1020 ha) oraz grunty leśne (LsV – pow. 0,1560 ha), wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego.
2. Po uzyskaniu zgody Marszałka Województwa Warmińsko - Mazurskiego, wyrażonej decyzją znak: IG.I.7151.9.2020 z dnia 26.05.2020r., przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne 0,156 ha gruntów leśnych klasy V, wchodzących w skład działek o nr ewid. 104/5 i 104/6.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy,
- 2) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków do zmiany planu,
- 3) zapewnienie rozwoju terenów zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, przy uwzględnieniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z jego położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.
4. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu, wymienionej w § 1, są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica terenu objętego zmianą planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów, określone symbolem literowym;
6. Oznaczenie granicy opracowania zmiany planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.
7. Elementy rysunku zmiany planu nie zawarte w ust. 5 mają charakter informacyjny.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony danym symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które jest główną i dominującą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) **infrastrukturze towarzyszącej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę (obiekty budowlane, urządzenia i przewody) ściśle związaną z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności: przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku;
- 4) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.),
- 6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, długość, układ i formę. Nie naruszają symetryczności dachu drugorzędne elementy umieszczone w głównej połaci dachowej, takie jak lukarny, świetliki lub przekrycia balkonów czy tarasów. Dla budynku wielobryłowego oznaczać to będzie symetryczność dla każdej bryły oddzielnie. Nie stanowią też naruszenia symetryczności miejsca przenikania się połaci dachowych poszczególnych brył tego budynku;

- 7) **kącie nachylenia połaci** - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
 - 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. W odniesieniu do innych pojęć i określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie wymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) **MN**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych zmianą planu zasady ochrony ładu przestrzennego kształtują ustalenia dotyczące:
 - 1) parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy;
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów .
3. Linie, o których mowa w punkcie 2, nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz miejsc do parkowania, dojeżdż i dojazdów.
4. Istniejącą, w chwili sporządzania zmiany planu, zabudowę adaptuje się oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu warunków określonych w zmianie planu.
5. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące w chwili sporządzania zmiany planu, zagospodarowanie terenu, w tym istniejące sieci infrastruktury technicznej.
6. Nie zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza dla robót budowlanych.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia terenu objętego zmianą planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego .
2. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:
 - 1) wskazane w zmianie planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.
3. Na terenie objętym zmianą planu obowiązuje stosowanie technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych oraz ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego.
4. Wprowadza się zakazy:
 - 1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - 2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości.



5. Ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Istniejące drzewa i zespoły zieleni należy w jak największym stopniu wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
7. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.
8. Ustala się, że w ramach możliwości realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszczonej przepisami Prawa budowlanego, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Dla terenu objętego zmianą planu nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2018 poz. 2067) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na terenie objętym zmianą planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Teren objęty zmianą planu podlega ochronie z tytułu położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie objętym zmianą planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami
2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 780m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 24m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami niniejszej zmiany planu: 90° z tolerancją ± 15°.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania wydzielen z przeznaczeniem pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą planu projektuje się w oparciu o drogę publiczną powiatową nr 1864N, przyległą do terenu objętego zmianą planu.
 - 2) Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenie MN, przyjmując :minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej.
 - 3) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
- 1) teren w granicach zmiany planu powinien mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
 - 2) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących teren objęty zmianą planu w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów i nie narusza przepisów odrębnych.
 - 4) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 3) dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni lub awaryjnego zaopatrzenia w wodę projektowanych zespołów zabudowy.
4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej oraz realizację przydomowych oczyszczalni ścieków jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne.
 - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych należy zagospodarować indywidualnie w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) lokalizacje obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z przepisów odrębnych.
6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) obsługa telekomunikacyjna poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci telekomunikacyjne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować ze źródeł indywidualnych i lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi o mocy nieprzekraczającej 100kW, lokalizowanej na dachach budynków; w przypadku dachów symetrycznych, instalacje te nie mogą wykraczać ponad kalenicę budynku;
 - 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z gminnej sieci ciepłej po jej realizacji;
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, z chwilą jej wybudowania;
 - 2) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działek budowlanych.

§12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Teren objęty zmianą planu może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu.

§13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

§14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości: 25%.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:
 - 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się także realizację:
 - a) infrastruktury towarzyszącej,
 - b) zieleni urządzonej, wiat i altan rekreacyjnych.
 - 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne należy realizować w formie wolnostojącej;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do budynku mieszkalnego lub innego budynku gospodarczego lub garażowego;
 - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości zmiennej od 6m do 12m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej przyległej do terenu objętego zmianą planu oraz przepisami odrębnymi;
 - e) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej – 1.
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
 - 10,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - 6,0 m dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan;
 - 12,0 m dla pozostałych obiektów.
 - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych: do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - c) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dachy budynków mieszkalnych należy kształtować jako symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°- 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
 - e) dachy budynków gospodarczych i garażowych, wiat i altan jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° - 45°;
 - f) pokrycie dachów dachówką w kolorach ceglastej czerwieni, brązu, czerni lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan o katach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin);
 - g) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich,
 - h) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
 - i) usytuowanie głównych kalenic budynków w przybliżeniu równoległe lub prostopadłe do przyległej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami terenu objętego zmianą planu.
- 5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 40%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej
- 0.01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.30 (30%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0.01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9;
 - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 780 m²;
 - g) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.1 niniejszej uchwały;
- 6) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.



ROZDZIAŁ IV
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- §16.** 1. W granicach opracowania niniejszej zmiany planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chruściele, obejmującego teren działki nr 104, uchwalonego uchwałą Nr XL/250/2002 Rady Gminy Ełk z dnia 09 sierpnia 2002r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 119, poz. 1736 z 20.09.2002r.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE CHRUŚCIELE W GMINIE EŁK.

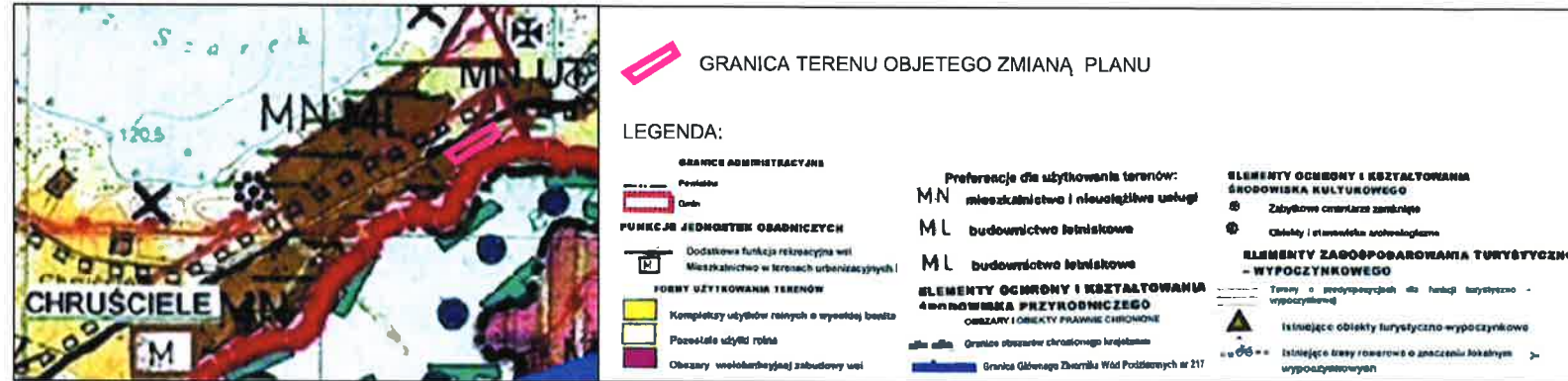
Załącznik Nr 1
do uchwały Rady Gminy Ełk
Nr.....
z dnia.....



SKALA 1:1000



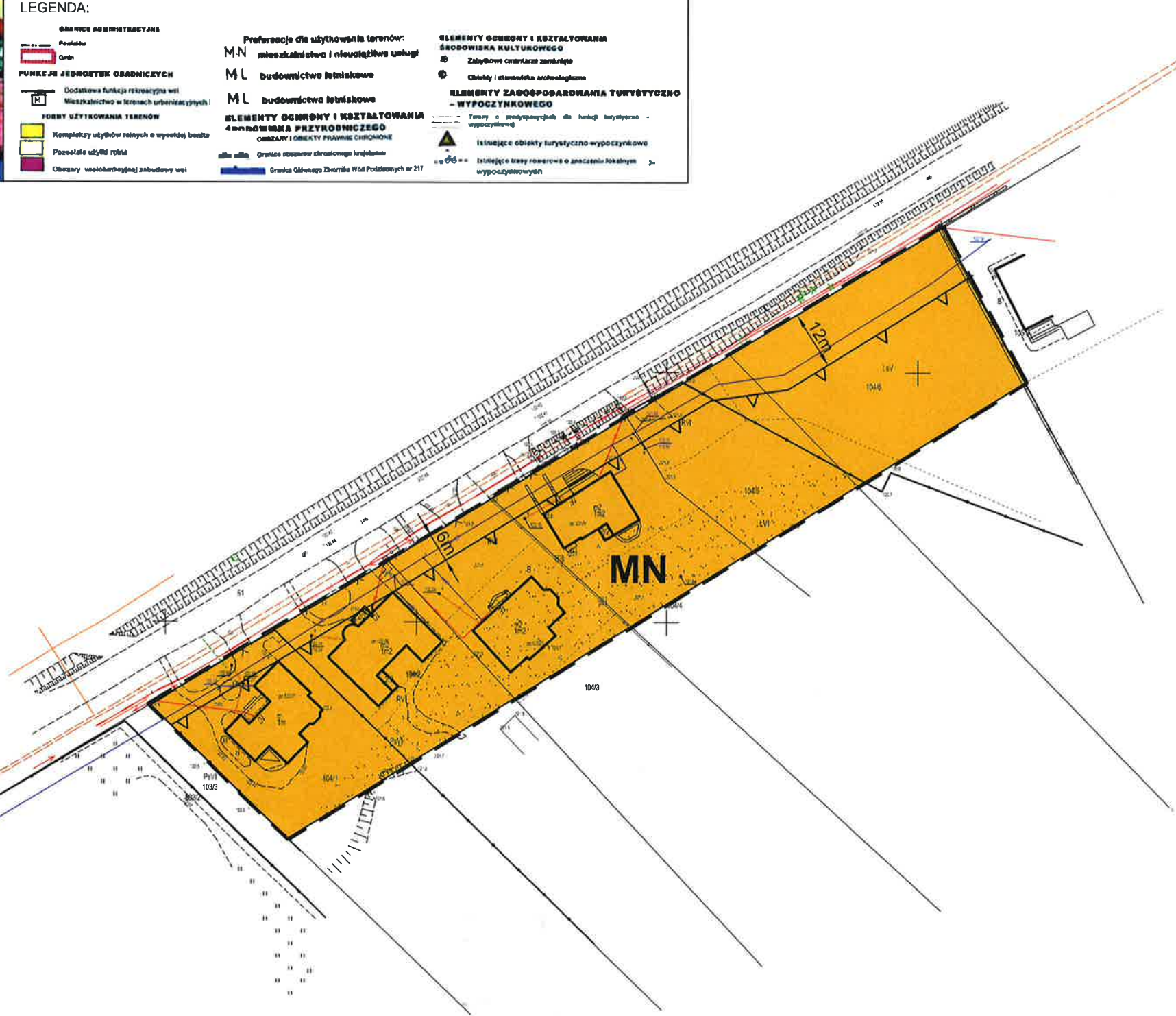
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY EŁK



STAROSTWO POWIATU W EŁKU
ul. Wolności 4, 15-001 Ełk
tel. 280502 2000
fax 280502 2000

MAPA ZASADNICZA
Skala 1:500
Woj. warmińsko-mazurskie
Powiat ełcki
280502_2 EŁK
10-Chruściele

Starosta Ełcki
Krzysztof Majewski
11-59-1001-2012
05-04-2018



LEGENDA:

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

- GRANICA TERENU OBJETEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU:

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ISTNIEJĄCY WODOCIĄG ø160
- TEREN Z PRAWDOPODOBIENSTWEM WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW WYTWORZONYCH Z GLEB POCHODZENIA ORGANICZNEGO NA PODSTAWIE MAPY GLEBOWO-ROLNICZEJ W SKALI 1:5000.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele w gminie Ełk, (tj. od 06.07.2020r. do 03.08.2020r.) oraz w terminie do 17.08.2020r., nie wniesiono uwag do ww. projektu zmiany planu.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

.....

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele w gminie Ełk, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 713) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane w całości lub w części ze środków budżetu gminy Ełk oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele w gminie Ełk.

1. Podstawa prawna.

Art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Wstęp.

W dniu 31 sierpnia 2018r. Rada Gminy Ełk podjęła uchwałę Nr LXX/468/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele. W granicach terenu objętego uchwałą znalazły się fragmenty działek o nr ewid. 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5 i 104/6. Celem opracowania zmiany planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Na ww. obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XL/250/2002 Rady Gminy Ełk z dnia 09.08.2020r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Nr 119, poz. 1736 z dnia 20.09.2002r.).

W wyniku realizacji ww. uchwały, w toku procedury prowadzonej w trybie w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Projekt zmiany planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy przy uwzględnieniu uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zalecenia do nawiązania pod względem skali i formy do zabudowy występującej w sąsiedztwie i otaczającego krajobrazu.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 1. wprowadzenie zakazów:

- a. odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód;
- b. gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości;
2. wprowadzenie obowiązku stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych oraz ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego;
3. dopuszczenie stosowania rozwiązań technicznych ograniczających szkodliwe emisje do powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
4. wskazanie na ograniczenia wynikające z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
5. określenie wymagań w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
6. uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych – decyzja Marszałka Województwa Warmińsko – Mazurskiego znak: IG.I.7151.9.2020 z dnia 26.05.2020r.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie braku występowania obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków w granicach opracowania zmiany planu.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami¹ poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie ochrony środowiska, zabezpieczenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne i efektywne zagospodarowanie terenu zurbanizowanego i istniejącej infrastruktury technicznej, dostosowanie planowanego zagospodarowania do warunków faktycznych na obszarze objętym projektem zmiany planu oraz w jego sąsiedztwie z uwzględnieniem przeznaczenia terenów sąsiednich wskazanych w obowiązujących aktach prawa miejscowego.
- 7) prawo własności poprzez uwzględnienie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu, wynikających ze złożonych wniosków, zgodnych z ustaleniami Studium i nie kolidujących z interesem właścicieli terenów położonych poza granicami planu i interesem publicznym.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez: ustalenie takich rozwiązań planistycznych, które nie utrudniają dostępu do przestrzeni publicznych i infrastruktury publicznej, w tym dróg i urządzeń technicznych oraz wprowadzenie ograniczeń w zakresie możliwych uciążliwości dla terenów sąsiednich, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w ustaleniach z zakresu: ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeb osób niepełnosprawnych, obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz wskazania zasad ich realizacji.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

¹ Ustawa z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, art. 2 pkt 3:

„osoba ze szczególnymi potrzebami – osoba, która ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajduje, musi podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami.”

1. informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego projektu zmiany planu oraz zbieraniu wniosków do w/w dokumentów, podaną do publicznej wiadomości poprzez : ogłoszenie w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, a także przekazanie sołtysowi sołectwa Chruściele w celu poinformowania zainteresowanych poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń. Nie wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych.

2. ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz o możliwości zapoznania się z nimi i składania do nich uwag i wniosków, opublikowane w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ełk, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ełk oraz przekazanie sołtysowi sołectwa Chruściele celem poinformowania zainteresowanych poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń.

3. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami, która odbyła się w dniu 17.08.2020r., w siedzibie Urzędu Gminy Ełk, o godz. 11⁰⁰.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez kolejno podejmowane czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gwarantujące możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (składanie uwag i wniosków) i kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskanych opinii i uzgodnień, a także poprzez wypełnienie obowiązków określonych w art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2020, poz. 283) w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wprowadzenie ustaleń o zaopatrzeniu w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszczeniu wykonania ujęć dodatkowych przeznaczonych do awaryjnego zaopatrzenia w wodę projektowanych zespołów zabudowy.

3.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ ważył:

1) interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez: rozpatrzenie wniosków do projektu zmiany planu zgłoszonych w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu, analizę uzyskanych opinii i uzgodnień oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad ustaleniami projektu zmiany planu;

2) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez:

1. przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2. na podstawie ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,

3. opinie i uzgodnienia uzyskane zgodnie z postanowieniami art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.3. Planując sytuowanie nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie zwartych struktur przestrzennych charakteryzujących się ograniczoną transportochłonnością poprzez wpisanie ich w istniejący układ komunikacyjny.

2) umożliwienie mieszkańcom maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez wykorzystanie korzystnej lokalizacji terenu planowanej zabudowy w zasięgu istniejących tras i przystanków komunikacji miejskiej i innych form zorganizowanego transportu zbiorowego.

3) przyjęcie rozwiązań przestrzennych ułatwiających swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w szczególności przez zapewnienie dobrego dostępu do funkcjonującego układu komunikacyjnego i sieci istniejących ścieżek rowerowych.

4) zlokalizowanie nowej zabudowy:

a) na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), stanowiącym uzupełnienie istniejącej zabudowy w granicach jednostki osadniczej Chruściele, a także w obrębie uzbrojonych terenów realizowanej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego.

b) brak konieczności lokalizowania nowej zabudowy na terenach innych, niż wymienione pod lit. a.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1², wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2³ oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania⁴.

Niniejsza zmiana planu miejscowego zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Nr LXXII/486/2018, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęta została przez Radę Gminy Ełk w dniu 26 października 2018r.

W opracowanej dokumentacji stwierdzono nieaktualność obowiązującego dla terenu objętego projektem zmiany planu, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chruściele obejmujący teren działki nr 104, uchwalonego uchwałą Nr XL/250/2002 Rady Gminy Ełk z dnia 09.08.2002r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 119, poz. 1736, z 20.09.2002r.) z punktu widzenia prawa własności. W związku z tym, sporządzenie zmiany planu zgodnej z żądaniem właścicieli jest zasadne. Ponadto, Chruściele zostały wskazane jako obszary rozwojowe i potencjalnego rozwoju, dla których sporządzenie planów miejscowych jest celowe ze względu na zidentyfikowane uwarunkowania.

Projekt zmiany planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez wprowadzenie ustaleń uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, a także poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu zmiany planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu zmiany planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby, w szczególności z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z 19.8.2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1824).

² ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 32, ust. 1 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)
W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

³ ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 32, ust. 2 tj. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

⁴ Ustawa z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, art. 2 pkt 4: uniwersalne projektowanie – uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 ze zm.), zwanej dalej „Konwencją”, uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

Konwencja o prawach osób niepełnosprawnych sporządzona w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006r. (Dz. U. z2012r. poz. 1169 ze zm.), art.2: Uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli to potrzebne.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Niniejsza zmiana planu miejscowego wywierać będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez: wzrost dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości związanych z rozwojem zagospodarowania tej części obrębu, a także wystąpienia kosztów związanych z obsługą procesu inwestycyjnego zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele w gminie Ełk.

Wskazana prognoza nie przewiduje natomiast obciążeń finansowych gminy z tytułu negatywnych skutków wywołanych na nieruchomościach objętych projektem planu tj. sytuacji gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem staje się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, a właściciel żąda od gminy: odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, oraz sytuacji gdy następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych jw., żąda od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Projekt sporządziła:
mgr Monika Szczepanik
spełniająca warunek o którym mowa
w art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293)