

**UCHWAŁA NR VII/45/2011
RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM**

z dnia 29 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części gruntów wsi Kantorowice i Nowej Wsi Małej na południe
od drogi Nr 458 Obórki – Lewin Brzeski.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn.zm.¹⁾ art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r.²⁾ oraz Uchwały Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim Nr XXIX/246/2009 z dnia 24 lutego 2009 roku, po stwierdzeniu zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lewin Brzeski uchwaloną dnia 26 marca 2007 r. uchwałą Nr X/59/2007 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów wsi Kantorowice i Nowej Wsi Małej na południe od drogi Nr 458 Obórki – Lewin Brzeski, zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/194/2004 r. Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 24 grudnia 2004 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 20, poz. 520 z dnia 23 marca 2005 r.

§ 2. Zmianą planu obejmuje się:

- 1) obszar położony po wschodniej stronie zbiornika wodnego w granicach określonych na rysunku zmiany planu o łącznej powierzchni 1,16 ha oznaczony w obowiązującym planie symbolem R,- w zmianie planu symbolem ML1
- 2) obszar położony w południowej części zmienianego planu, w granicach określonych na rysunku zmiany planu o powierzchni 0,47 ha, oznaczony w obowiązującym planie symbolem R1,- w zmianie planu symbolem ML2

§ 3. Integralną część uchwały stanowią załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 - załącznik nr 1
- 2) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik nr 2
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do zmiany planu - załącznik nr 3
- 4) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń zmiany planu - załącznik nr 4.

§ 4. 1. Zadaniem zmiany planu jest określenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu objętego zmianą planu.

2. Zakres problemowy zmiany planu oparty na wymogach określonych w art. 15 ust. 1 i 2 ustawy obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowo-cyfrowymi,
- 2) zasady zabudowy, zagospodarowania i kształtowania ładu przestrzennego, określone poprzez parametry, wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy,

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- 5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

3. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują elementy stanowiące problematykę pozostałych pozycji określonych w § 15 ust.2 i 3 ustawy, w tym zasad kształtowania przestrzeni publicznej, w związku z czym nie są ujęte w ustaleniach zmiany planu.

§ 5. Obowiązującymi ustaleniami na rysunkach planu są:

- 1) granice terenu objętego zmianą planu
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz symbole literowe określające przeznaczenie terenu,
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej .

§ 6. Na obszarze objętym planem występują użytki rolne III klasy bonitacyjnej o powierzchni 0,5980 ha w związku z czym zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trybie obowiązujących przepisów.

§ 7. Treść uchwały ujęta została w czterech rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne
- 2) Rozdział 2 - Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu oraz kształtowania ładu przestrzennego
- 3) Rozdział 3 - Ustalenia z zakresu ochrony środowiska, obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej
- 4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe

§ 8. 1. Przyjęte w uchwale pojęcia, nazwy i określenia należy rozumieć następująco:

- 1) teren - obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi,
- 2) działka letniskowa - nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.
- 3) przeznaczenie podstawowe lub funkcja podstawowa przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym,
- 4) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie wzbogacające funkcję podstawową, w tym obiekty i urządzenia małej architektury, placówki zabaw,
- 5) urządzenia towarzyszące - zagospodarowanie towarzyszące funkcji podstawowej, takie jak: zaplecze parkingowo-garażowe, obiekty gospodarcze związane z podstawową funkcją terenu,
- 6) linie rozgraniczające obowiązujące - linie oznaczające obowiązujące przeznaczenie terenu,
- 7) linie rozgraniczające orientacyjne - linie określające przeznaczenie terenu możliwe do ostatecznego sprecyzowania na etapie realizacji ustaleń planu,
- 8) linie podziału wewnętrznego - linie podziału terenu o tym samym przeznaczeniu - orientacyjne, o charakterze postulatywnym, nie obowiązującym,

- 9) linie zabudowy nieprzekraczalne - linie zamykające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i związanymi z nimi urządzeniami. Podstawę odniesienia stanowi obrys zewnętrzny rzutu budynku łącznie z trwale związanymi elementami, jak schody, werandy, przedsionki, podcienie, arkady, kolumny itp.
- 10) powierzchnia zabudowy- powierzchnia zajęta przez wszystkie budynki na terenie objętym liniami rozgraniczającymi, liczona na podstawie rzutu poziomego budynków
- 11) powierzchnia biologicznie czynna - grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe w postaci oczek wodnych,
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy, - wyrażony procentowo stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu,
- 13) wysokość zabudowy - wysokość mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku, bez kominów, masztów i anten,
- 14) ciąg pieszo -jezdny - droga dojazdu i dojścia pieszo-rowerowego do działek letniskowych.

2. Pojęcia nie zdefiniowane w uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi,

§ 9. Na obszarze objętym planem występują następujące formy przeznaczenia terenu, oznaczone na rysunkach Nr 1 i Nr 2 odrębnymi symbolami literowo-cyfrowymi

- 1) 1ML zabudowa letniskowa określona na rysunku Nr 1
- 2) 2ML zabudowa letniskowa określona na rysunku Nr 2
- 3) KDX ciąg pieszo-jezdny określony na rysunku Nr1

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, sposobu zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolem 1ML i 2ML ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa, przeznaczona do rekreacji indywidualnej, służąca pobytowi czasowemu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej o charakterze gospodarczym ,sportowym i małej architektury,
- 3) dopuszcza się: drobne usługi gastronomiczne i handlowe w postaci kiosków i punktów sprzedaży.

2. Ustala się obowiązujące w obrębie poszczególnych działek letniskowych następujące wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne:

- 1) powierzchnia działki letniskowej: - minimalna - 300,0 m² - maksymalna – nie ustala się
- 2) szerokość frontu działki - minimalna 14,0 m - maksymalna 20,0 m,
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna - - według ustaleń na rysunku planu,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 20%,
- 5) rzędna podłogi budynku letniskowego - minimum 0,5 m powyżej rzędnej terenu,
- 6) dział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70% powierzchni ogólnej terenu,
- 7) wysokość zabudowy:

- a) zabudowa letniskowa, podstawowa 1 kondygnacja - z dopuszczeniem poddasza użytkowego, - wysokość do 9,0 m,
 - b) zabudowa towarzysząca 1 kondygnacja wysokość do 3.0 m.
- 8) geometria dachów budynków letniskowych podstawowych: - dachy spadziste o nachylenia połaci 30 - 45°, kryte dachówką lub materiałem ceramicznym o podobnej fakturze i estetyce. Kształt dachów budynków gospodarczych - dowolny; dostosowany do funkcji budynku,
 - 9) miejsca parkingowe, w ilości minimum 1 stanowisko na 1 działce zapewnić należy w granicach działki letniskowej.

3. Zakazuje się:

- 1) budowy budynków przeznaczonych do stałego zamieszkania,
- 2) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) zagospodarowywania własnych działek w sposób uciążliwy dla działek sąsiedzkich w zakresie hałasu, przykrych zapachów, spływu wód opadowych i uciążliwej obsługi transportowej;
- 4) odprowadzania bezpośrednio do gruntu ścieków bytowych.
- 5) budowy budynków inwentarskich oraz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich i ptactwa domowego.
- 6) budowy ogrodzeń z betonowych, monolitycznych / bez prześwitów/ prefabrykatów.

Rozdział 3.

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska, , infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ochrona przyrody i krajobrazu.

- 1) Obydwa fragmenty zabudowy letniskowej objęte zmianą planu – ML1 i ML2 położone są w obrębie występowania zbiornika wód podziemnych GZWP 335, wymagającego wysokiej ochrony przed zanieczyszczeniem Zobowiązuje to do ścisłego przestrzegania zasad gospodarki ściekowej ustalonej w zmianie planu.
- 2) Obydwa zespoły leżą też w granicach ustanowionego w 2004 r na mocy uchwały Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim Nr XVII/152/04 „ Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego-Kantorowice” - zniesionego Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXII/171/2008 z dnia 24 czerwca 2008 r.
- 3) Walory przyrodnicze i krajobrazowe tworzone przez pożwirowe zbiorniki wodne i towarzyszącą im zieleń w postaci zadrzewień krzewów i flory wodnej wymagają ochrony na podstawie ustaleń zmiany planu miejscowego zapisanych w poszczególnych paragrafach, dotyczących sposobu zagospodarowania i kształtowania zabudowy letniskowej w symbiozie z ochroną przyrody. .
- 4) Ustalenia zmiany planu zobowiązują do nie pogarszania jakości środowiska i krajobrazu poprzez obowiązujące parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne zapewniające wkomponowanie zabudowy letniskowej w sposób nie naruszający podstawowych walorów otoczenia, do których zalicza się skupiska drzew i krzewów w otoczeniu zbiorników wodnych..

2. Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych

- 1) Zakazuje się wszelkich form zagospodarowania, które mogłyby powodować zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych.
- 2) Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych bezpośrednio do ziemi i do zbiorników wodnych położonych na granicy terenów objętych zmianą planu.

3. Ochrona czystości powietrza

- 1) Zakazuje się wszelkich form zagospodarowania, które mogłyby powodować ponadnormatywne zanieczyszczenie powietrza.
- 2) Dopuszczalne systemy grzewcze winny spełniać wysokie standardy ekologiczne w zakresie urządzeń i paliw.

4. Ochrona przed hałasem

- 1) Obowiązuje nieprzekraczalny poziom hałasu dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych określony w przepisach szczególnych.
- 2) Potencjalny hałas komunikacyjny, którego źródłem będą drogi zewnętrzne i ciąg pieszo jezdny – winien być regulowany przepisami lokalnymi.

5. Ochrona przeciwpowodziowa

- Sposób zagospodarowania i charakter zabudowy letniskowej winien uwzględniać fakt położenia obydwu zespołów w obszarze potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Nysy Kłodzkiej, w tym ustalenia dotyczące zakazu budowy obiektów do stałego zamieszkania, podpiwniczania obiektów oraz ustalenia dotyczące poziomu rzędnej podłogi budynku letniskowego określone w § 10 ust.2 pkt 5.

6. Gospodarka odpadami

- Obowiązuje nakaz gromadzenia i wywozu wszelkich odpadów poza obszar objęty zmianą planu , - na zasadach obowiązujących w gminie.

§ 12. Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1. Zaopatrzenie w wodę – z ujęć własnych,- docelowo z sieci wodociągowej wsi Kantorowice na zasadach określonych przez dysponenta sieci.

2. Odprowadzenie ścieków - do szczelnych zbiorników wybieralnych,- docelowo do kanalizacji sieciowej w ramach programu gminnego dotyczącego kanalizacji obszarów wiejskich.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną, - z istniejącej sieci rozbudowywanej stosownie do potrzeb na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

4. Zaopatrzenie w energię cieplną, - z własnych źródeł zapewniających niską emisję. Zaleca się systemy grzewcze elektryczne.

5. Zaopatrzenie w gaz i systemy telekomunikacji, - z istniejącej , rozbudowywanej i budowanej sieci obsługującej wieś Kantorowice, - na warunkach i zasadach regulowanych obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Zabezpieczenie przeciwpożarowe , - na warunkach określonych w przepisach szczególnych. Z uwagi na liczbę użytkowników pobytu czasowego nie przekraczającą w szczycie sezonu 100 osób - zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru nie jest wymagane. Źródłem wody gaśniczej będą ujęcia własne i istniejący zbiornik wody położony w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych zespołów zabudowy letniskowej.

§ 13. Zasady obsługi komunikacyjnej

1. Obsługa komunikacyjna zespołów zabudowy letniskowej objętych zmianą planu oparta będzie na istniejącym układzie dróg położonych poza granicami zmiany planu.

2. Obsługę bezpośrednią zespołu ML1 pełnić będzie ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku symbolem KDX spełniający wymogi drogi pożarowej.

3. Dojazd do zespołu ML2 - od strony drogi istniejącej położonej poza granicami objętymi zmianą planu.

4. Parametry techniczne ciągu pieszo-jezdnego:

- 1) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających - 5,0 m

2) nawierzchnia: - gruntowa utwardzona kruszywem łamanym na spoiwie cementowym, lub utwardzona innym dostępnym materiałem naturalnym

5. Miejsca postojowe w ilości minimum 1 miejsce postojowe na działce , - winny być zabezpieczone w granicach własnych działek

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. Zasady podziału i scalania nieruchomości

W postulowanych rozwiązaniach przestrzennych nie występuje potrzeba dokonywania podziału terenów z urzędu. W przypadku dokonywania podziału na wniosek i koszt zainteresowanego obowiązują ustalenia zmiany planu dotyczące minimalnych wielkości powierzchni działek letniskowych, szerokości frontów działek określone w § 10 oraz zasady dostępności działek do układu komunikacyjnego.

§ 15. Na podstawie art.36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5-ciu lat od dnia, w którym ustalenia planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny oznaczone symbolami 1ML i 2ML - 20 %
- 2) teren oznaczony symbolem KDX - 1%.

§ 16. 1. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt - na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Burmistrza Lewina Brzeskiego.

2. Z uwagi na zlokalizowane w niedużej odległości od obszaru objętego zmianą planu oznaczonego symbolem ML1,- na działkach o numerach ewidencyjnych 128, 127/3,64/5 stanowiska archeologicznego nr A 558/80 - przy wykonywaniu robót ziemnych w tej części obszaru zwrócić należy szczególną uwagę na możliwość wystąpienia wykopalisk o znaczeniu archeologicznym..

§ 17. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale - tereny objęte planem pozostają w użytkowaniu dotychczasowym.

§ 18. W sprawach nie uregulowanych ustaleniami niniejszej uchwały obowiązują przepisy ustaw szczególnych.

§ 19. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na stronie internetowej miasta Lewin Brzeski.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

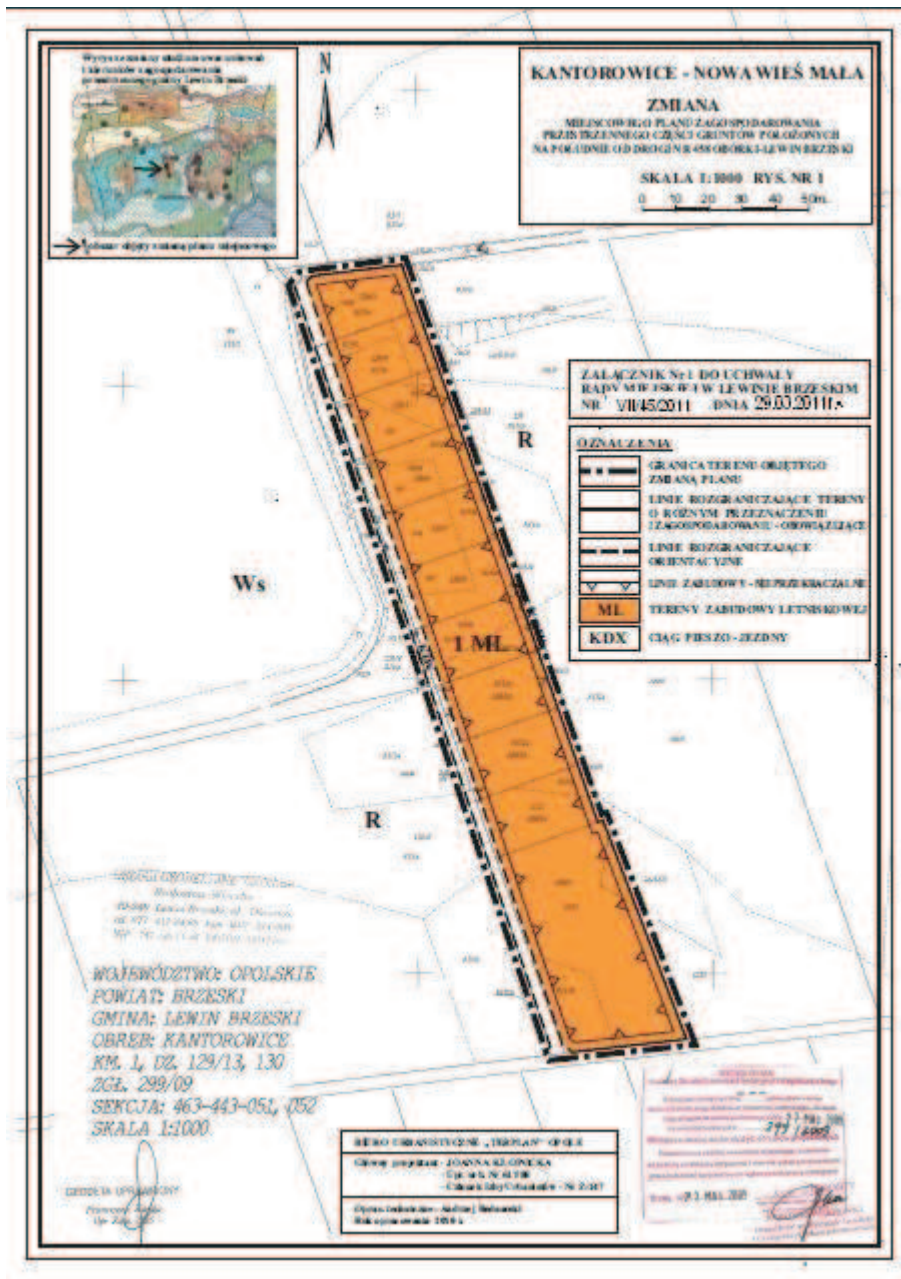
Waldemar Włodek

¹⁾ 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz.

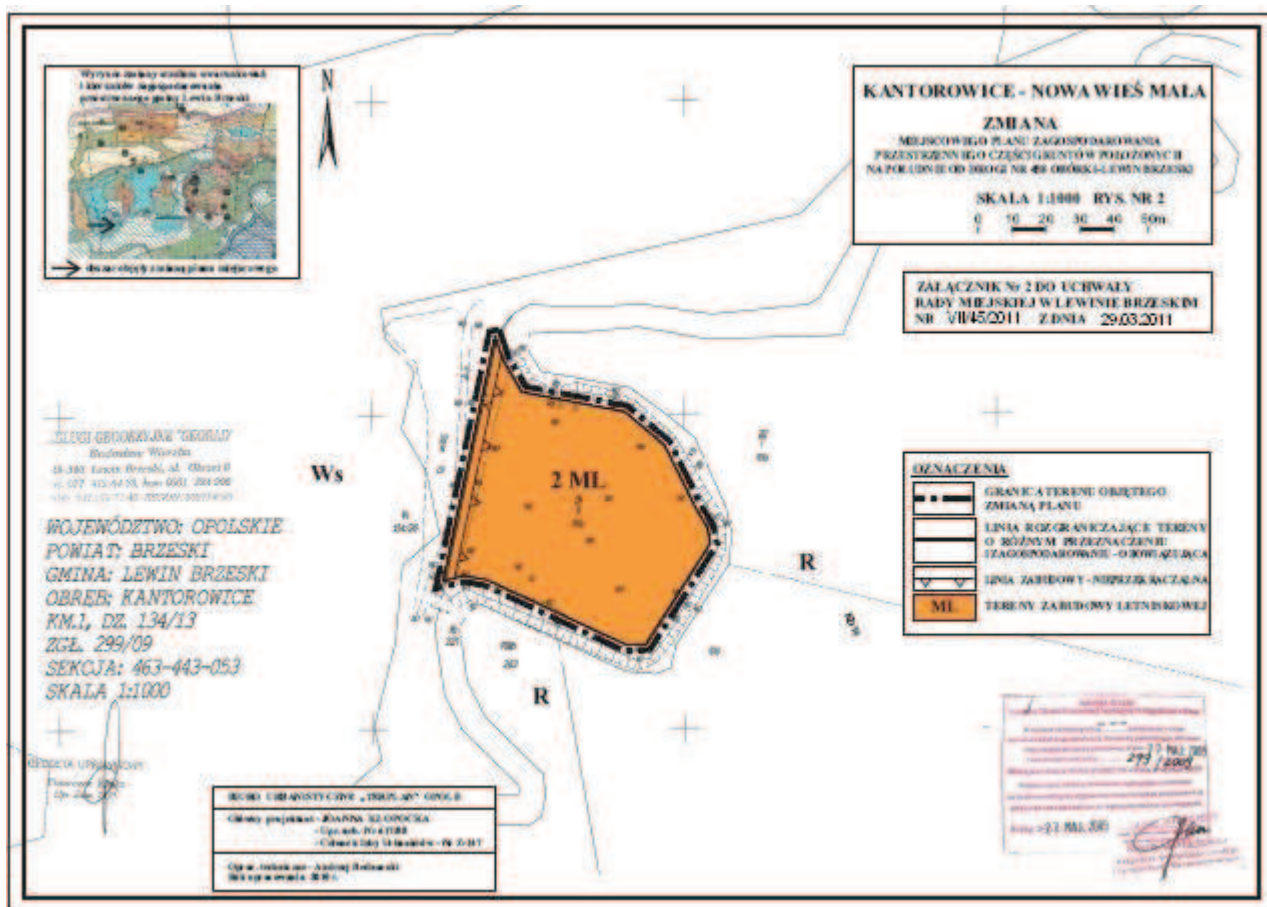
717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458., z 2009 r. Nr 52, poz. 420, z 2010r. Nr157, poz. 1241, z 2010r. Nr28, poz.142, z 2010r. Nr28, poz.146, z 2010r. Nr106, poz.675, z 2011r. Nr 40, poz.230; Nr 106,poz.675

²⁾ Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413.z 2010r. Nr24, poz 124, z. 2010r. Nr75, poz 474, .z 2010r. Nr106, poz 675, .z 2010r. Nr119, poz 804, .z 2010r. Nr149, poz 996, .z 2010r. Nr155, poz 1043, .z 2010r. Nr130, poz 871

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/45/2011
 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
 z dnia 29 marca 2011 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/45/2011
 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim
 z dnia 29 marca 2011 r.



ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi KANTOROWICE – NOWA WIEŚ MAŁA, położonego po południowej stronie drogi Nr 462 Obórki – Lewin Brzeski.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Miejska w Lewinie Brzeskim rozstrzyga, co następuje:

W okresie wyłożenia w/w projektu planu do publicznego wglądu, nie zgłoszono uwag, w związku z czym rozstrzygnięcie w trybie obowiązujących przepisów stało się bezprzedmiotowe.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi KANTOROWICE – NOWA WIEŚ MAŁA, - położonego po południowej stronie drogi Nr 462 Obórki – Lewin Brzeski.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, 41, Nr 141, poz. 1492) art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 964, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) i art. 216 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157 z 2009 r. poz. 1240, Nr 28, poz. 146. z 2010, Nr 123, poz. 835, Nr 152, poz. 1020, Nr 96, poz. 620, Nr 238, poz. 1578, Nr 257, poz.1726, Rada Miejska w Lewinie Brzeskim rozstrzyga co następuję:

1. W zmianie planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Kantorowice – Nowa Wieś Mała – nie przewiduje się inwestycji z zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

2. Docelowo zakłada się udział budżetu gminy w realizacji sieci wodociągowej i modernizacji dróg dojazdowych na zasadach wynikających z uwarunkowań technicznych i możliwości finansowych gminy.