

## 3117

### UCHWAŁA NR VIII/47/2011 RADY GMINY GŁUCHÓW

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi: Białynin Południe i Kochanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, zmiany: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, 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, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, zmiany: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), w wykonaniu Uchwały Nr XXXVIII/223/2009 Rady Gminy Głuchów z dnia 29 grudnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi: Białynin Południe i Kochanów, stwierdzając zgodność z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuchów”, Rada Gminy Głuchów uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1** **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentów wsi Białynin Południe i Kochanów, zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/223/2009 Rady Gminy Głuchów z dnia 29 grudnia 2009 roku, zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:1000, będące integralną częścią planu i stanowiące załączniki graficzne nr 1 i 2 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, przedstawiają rysunki planu w skali 1:1000.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w ustale niach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) określenie przeznaczenia wybranych terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie podstaw prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ustalenie zasad udostępniania nowych terenów pod zabudowę, stwarzającą miejsca pracy na terenie wiejskim;
- 4) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wymienionych w § 1 niniejszej uchwały terenów, stanowiących części gminy Głuchów;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na mapach ewidencji gruntów i budynków w skali 1:1000, stanowiące kolejno załączniki do tej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym granicami opracowania planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) pasie frontowym działek - należy przez to rozumieć pas od 6,0 do 10,0 m od linii rozgraniczającej w kierunku w głąb działki od strony frontowej, który ustala się wolnym od zabudowy;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia w ramach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie i któremu powinno być podporządkowane inne przeznaczenie, określone jako dopuszczalne;

- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmują nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;
- 9) nieuciążliwych usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć usługi, prowadzone w pomieszczeniach budynków mieszkalnych, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie obejmujące działalności gospodarczej, która polega na wytwarzaniu dóbr materialnych; są to m.in. usługi z zakresu ochrony zdrowia, np. biura prywatne, poradnictwo specjalistyczne, itp.; uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza lokal i nie są to przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną w tekście uchwały lub w załączniku graficznym do uchwały linię, określającą maksymalny zasięg sytuowanych na działce budynków;
- 11) wysokości - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od naturalnego poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu budynku z wyłączeniem kominów, anten i innych urządzeń technicznych;
- 12) zakazie zabudowy - należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia na powierzchni terenu, wymagających pozwolenia na budowę budynków i budowli;
- 13) zabudowie zagrodowej RM - należy przez to rozumieć zabudowę budynkiem mieszkalnym i budynkami związanymi z obsługą gospodarstwa w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, spełniającą parametry zabudowy określone w tej uchwale oraz w przepisach odrębnych;
- 14) działalności produkcyjno-usługowej i gospodarczej AG - należy przez to rozumieć działalność produkcyjno-usługową i gospodarczą, która podlega przepisom ochrony środowiska i może być realizowana na terenach przeznaczonych pod taką działalność, po przeprowadzeniu związanego z ochroną środowiska, postępowania wymaganego przepisami;
- 15) nieuciążliwej działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć wykluczenie przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub innych, dla których obowiązek ten może być wymagany w odniesieniu do działalności określonej w pkt 15;
- 16) drobnych zakładach produkcyjno-usługowych - należy przez to rozumieć zakłady zatrudniające maksymalnie 10 pracowników;
- 17) rolniczej działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć produkcję rolniczą, uznaną za dział specjalny w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych i podlegającą przepisom ochrony środowiska;
- 18) produkcji rolniczej - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, podlegającą przepisom ochrony środowiska;
- 19) zasadach obsługi infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć sposób realizacji zadań, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jak doprowadzenie energii elektrycznej, wody, gazu, odprowadzenie ścieków i wód opadowych;
- 20) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie wykonane z pręseł i słupów, przy czym w każdym pręśle minimum 50% powierzchni pręśla stanowią prześwity;
- 21) zieleni naturalnej - należy przez to rozumieć otwarte tereny łąkowo-pastwiskowe, pozostawione w użytkowaniu zgodnym z ewidencją gruntów;
- 22) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną vegetację roślin i drzew;
- 23) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 24) modernizacji - należy przez to rozumieć roboty budowlane, których celem jest podniesienie standardów technicznych i użytkowych obiektów;
- 25) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe określonego przeznaczenia terenu;
- 26) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne planu**

### **§ 4. 1. W planie określa się:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń komunikacyjnych i infrastruktury technicznej w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie nie określa się wobec braku występowania poniższej problematyki w obszarze planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. W planie na całym obszarze ustala zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, z wyjątkiem obiektów tymczasowych na potrzeby budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunkach planu, o których mowa w § 1, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 5) Obszar Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki;
- 6) rejon zajazdu na działkę;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym:
  - a) RM – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) AG – tereny działalności produkcyjno-usługowej i gospodarczej;
- 8) rejon zjazdu na działkę.

2. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunkach planu, są informacjami:

- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu poza obszarem planu;
- 2) wymiarowanie;
- 3) oznaczenie drogi poza obszarem planu.

§ 6. 1. W planie wyodrębnia się tereny, o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi.

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery kolejnych terenów w ramach jednej uchwały.

§ 7. 1. W granicach opracowania w planie ustala się tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki, w którego granicach leży fragment miejscowości Kochanów objęty planem;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej.

§ 8. 1. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) w niniejszym planie, wprowadzającym zmiany zagospodarowania dwóch niewielkich fragmentów terenów gminy, ustala się układ obsługi komunikacyjnej gminy zgodny z uchwałą Nr XIII/78/07 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 października 2007 roku i na urbanizowanych w tym planie terenach, kontynuuje się rozwiązania przyjęte w ww. uchwale;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg, zlokalizowanych poza obszarem planu, oznaczonych na rysunkach planu informacyjnie;
- 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego o drogi wewnętrzne, o parametrach spełniających wymogi przepisów:
  - a) określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w przypadku prowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dotyczących dróg pożarowych w pozostałych sytuacjach;
- 4) dopuszcza się szczegółowe ustalenia przekroju poprzecznego dróg w opracowaniach realizacyjnych odpowiednio uzgodnionych;
- 5) ustala się zasadę, że każda pojedyncza działka musi mieć dostęp do drogi publicznej bez ograniczeń;
- 6) ustala się zakończenie placem manewrowym dróg bez przejazdu, w celu umożliwienia nawracania samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej);
- 7) dopuszcza się dokonywanie korekt przebiegu dróg wewnętrznych w oparciu o opracowania projektowe;
- 8) nakazuje się sytuowanie miejsc postojowych na własnych działkach z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 9) ustala się zasadę 100% pokrycia potrzeb parkingowych na działce inwestora, do której posiada on tytuł prawny;
- 10) ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla terenów o określonym przeznaczeniu:

- a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) 2 miejsca parkingowe na 1 działkę budowlaną z zabudową zagrodową,
- c) 10 miejsc postojowych na 1 obiekt handlowy sezonowy,
- d) 20 miejsc postojowych na 100 konsumentów w obiekcie gastronomicznym,
- e) dla obiektu handlowego, sklepu, punktu usługowego 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe na jeden obiekt,
- f) zakłady produkcyjne minimum 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

**§ 9. 1. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**

- 1) utrzymuje się przebieg przez obszar gminy na terenach objętych planem istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
  - a) do celów bytowo-gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z istniejących i rozbudowywanych w miarę potrzeb ujęć wody: Białynin i Kochanów,
  - b) nakaz uwzględnienia zapotrzebowania w wodę do celów przeciwpożarowych w projektach zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
  - c) czasowo możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych;
- 3) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowych :
  - a) do gminnej sieci kanalizacyjnej z oczyszczalnią ścieków w Głuchowie,
  - b) dopuszcza się dla siedlisk oddalonych od zwartej zabudowy wsi, do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, odprowadzanie ścieków sanitarnych z zabudowy mieszkaniowej i drobnych zakładów produkcyjno-usługowych do indywidualnych systemów oczyszczania ścieków oraz do indywidualnie realizowanych oczyszczalni, z oczyszczaniem ścieków w gruncie albo odprowadzeniem do zbiorników szczelnych i wywozem do oczyszczalni ścieków wskazanych przez Wójta Gminy Głuchów,
  - c) po oddaniu do użytkowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej i przyłączeniu wszystkich nieruchomości w obszarze objętym zrealizowaną siecią, nakaz likwidacji szczelnych zbiorników na nieczystości stałe;
- 4) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:
  - a) wody opadowe z dachów, z terenów zabudowy mieszkaniowej, odprowadzane powierzchniowo do gruntu według rozwiązań indywidualnych, z zakazem kierunku spływu wód opadowych mogących powodować szkodę dla gruntów sąsiednich,
  - b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg odprowadzane do rowów, po podczyszczeniu w taki sposób aby spełniały obowiązujące wymogi ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 5) ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych:
  - a) przez obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
  - b) przez segregowanie i zbiórkę odpadów wymagających unieszkodliwiania w wyznaczonych punktach w każdej wsi, przyjmując jako minimum – 1 miejsce zbiórki odpadów na około 50 gospodarstw domowych oraz 1 – na każdy obiekt produkcyjno-usługowy,
  - c) przez wywóz transportem zorganizowanym na składowisko odpadów;
- 6) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) z istniejącego lub uzupełnianego układu napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV – poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV, w oparciu o GPZ Rawa Mazowiecka,
  - b) dopuszcza się zmianę napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe w uzgodnieniu z zarządcą sieci na etapie projektu budowlanego inwestycji,
  - c) ustala się, że zmiana prowadzenia linii NN oraz lokalizacji stacji transformatorowych nie będzie wymagała zmian niniejszego planu,
  - d) ustala się rozbudowę stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem dla obszarów inwestycyjnych; w przypadku zwiększania zapotrzebowania mocy wynikającego z rozwoju zagospodarowania, należy zabezpieczyć tereny pod lokalizację stacji transformatorowych z bezpośrednim dostępem z drogi publicznej o wymiarach 3,0 x 2,0 m w przypadku stacji słupowej i 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej; rejon lokalizacji zgodnie ze wskazaniem przez właściwego zarządcę sieci,
  - e) dopuszcza się instalację i korzystanie z kolektorów słonecznych jako źródła energii;
- 7) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:
  - a) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia,
  - b) rozbudowa sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy,
  - c) zasady budowy gazociągów w drodze nakazu-

- je się realizować zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- d) dostawy gazu ziemnego do nowych odbiorców będą możliwe o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami,
- e) na terenach zabudowy ustala się lokalizację szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, w granicy ogrodzeń; nakaz sytuowania linii ogrodzeń minimum 1,0 m od gaziągu w rzucie poziomym. Na terenach pozostałych dopuszcza się lokalizację szafek w miejscach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 8) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- a) z wykorzystaniem gazu ziemnego do celów grzewczych, w oparciu o projektowaną sieć średniego ciśnienia prowadzoną z projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej w miejscowości Jasień, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- b) realizacja źródeł ciepła według rozwiązań indywidualnych przy preferencji ekologicznych nośników energii (olej opałowy, biomasa, energia elektryczna, energia słoneczna),
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych instalacji zaopatrzonych w propan-butan;
- 9) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w urządzenia telekomunikacyjne:
- a) zaopatrzenie wszystkich miejscowości w sieci telefoniczne kablowe w oparciu o centrale telefoniczne w Głuchowie i Białyninie z możliwością realizacji nowych obiektów telefonii przewodowej,
- b) dopuszcza się realizację nowych obiektów telefonii bezprzewodowej i telekomunikacji elektronicznej wg przepisów odrębnych;
- 10) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg poza jezdnią, za zgodą zarządcy drogi oraz zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami przyjętymi na etapie projektowania inwestycji;
- 11) w przypadku trudności prowadzenia sieci infrastruktury w pasie drogowym dopuszcza się prowadzenie ich w pasie frontowym działek albo w terenie zapleczka działek;
- 12) zasilanie obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami zaopatrzenia w poszczególne media, określanymi przez dostawcę w trybie wydawania pozwoleń na budowę.
- § 10. 1.** Dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi ustala się określone przeznaczenie, oznaczone graficznie na rysunku planu oznaczeniami cyfrowymi i literowymi:
- 1) RM – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (zgodnie z definicją z § 3 uchwały), dla rozwoju istniejących zagród na terenach już zainwestowanych oraz realizacji nowych zagród na terenach dotychczas niezainwestowanych lub częściowo zainwestowanych, gdzie ustala się:
- a) utrzymanie istniejącej zabudowy,
- b) możliwość remontu, modernizacji, nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy istniejących obiektów; w przypadku istniejących budynków nie spełniających ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
- c) realizację nowych obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego oraz zmianę sposobu ich użytkowania, o ile nie narusza to zasad przeznaczenia dla terenów RM,
- d) lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, jako:
- przylegających bezpośrednio ścianą do ścian budynków gospodarczych na sąsiedniej działce przy wspólnej granicy,
  - połączonych z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojących z zachowaniem przepisów odrębnych,
- e) lokalizację usług (wbudowanych lub wolnostojących) związanych z obsługą ludności lub innej działalności nieuciążliwej, w tym działalności agroturystycznej wraz z niezbędnymi dla ich obsługi drogami, dojazdami, miejscami postojowymi samochodów i dojazdami wewnętrznymi,
- f) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) dopuszcza się:
- przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po likwidacji gospodarstwa rolnego,
  - realizację zabudowy jednorodzinnej na działkach o minimalnej szerokości 18 m i maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>,
- h) zachowanie powierzchni zalesionych i zadrzewionych w ramach terenów o przeznaczeniu RM jako powierzchni biologicznie czynnych,
- i) wykluczenie wprowadzania nieczyszczonych ścieków do ziemi i ich rolniczego wykorzystania; wykluczenie to nie dotyczy ścieków pochodzących z własnego gospodarstwa domowego lub rolnego oczyszczanych w gruncie przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) AG – tereny zabudowy związanej z działalnością produkcyjno-usługową i gospodarczą, o której mowa w § 3 niniejszej uchwały, o uciążliwości ograniczonej do granic działki, do której podmiot prowadzący działalność gospodarczą posiada ty-

tuł prawny, z możliwością:

- a) remontów, modernizacji, rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków,
- b) lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i gospodarczych, wraz z niezbędnymi dla ich obsługi drogami, dojazdami, miejscami postojowymi samochodów i dojazdami wewnętrznymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały,
- c) z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego dla zarządcy lub właściciela wyżej wymienionych obiektów, z warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość wynikającą z usytuowania w terenie AG,
- d) z wykluczeniem wprowadzania nieczyszczonych ścieków do ziemi i ich rolniczego wykorzystania; wykluczenie to nie dotyczy ścieków pochodzących z własnego gospodarstwa domowego oczyszczanych w gruncie przy zachowaniu przepisów szczególnych.

**§ 11. 1.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych, przy ustaleniu minimalnej szerokości działek od strony ulicy:
  - a) dla zabudowy zagrodowej 20,0 m,
  - b) dla zabudowy na terenach działalności produkcyjno-usługowej i gospodarczej – 20,0 m;
- 3) w obszarach wsi przeznaczonych do sytuowania zabudowy ustala się:
  - a) utrzymanie zasady sytuowania budynku mieszkalnego w części frontowej – przyliczonej działki, z uwzględnieniem ust. 1,
  - b) dopuszcza się w szczególnych przypadkach:
    - lokalizowanie budynków i budowli w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki,
    - remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub 1,5 m od tej granicy;
- 4) ustala się:
  - a) wysokość nowej zabudowy:
    - mieszkaniowej maksymalnie do 11,0 m nad poziom terenu,
    - produkcyjno-usługowej i gospodarczej do 15,0 m, garaży 7,0 m,
    - silosów do 20,0 m,
    - na terenach Obszaru Chronionego Krajobrazu maksymalna wysokość wszelkiej zabudowy 9,0 m,
    - kolory elewacji jasne, neutralne, niejaskrawe,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków mieszkalnych symetryczne , dwu-, czterospadowe, naczółkowe, z prefe-

rencją dachów dwuspadowych o nachyleniu głównych połaci 30°–45°,  
- dachy obiektów niemieszkalnych symetryczne o nachyleniu połaci 15°–40°,

- c) dla obiektów o znacznych rozpiętościach, jak np. hale sportowe, przemysłowe i magazynowe geometrii dachów nie ustala się,
  - d) we wszystkich budynkach możliwość realizacji użytkowych piwnic, których część nadziemna wliczana jest do wysokości budynków;
- 5) zasady realizacji ogrodzeń:
- a) nakazuje się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek w miejscu sytuowania wjazdu bramnego, parkingu, zieleni ozdobnej, przejścia dla pieszych – minimum 2 m w rzucie poziomym od linii rozgraniczającej,
  - b) nakazuje się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5,0 x 5,0 m na skrzyżowaniach dróg lokalnych, dojazdowych i dojazdów,
  - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych w częściach frontowych działek,
  - d) w miejscach gdzie ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się:
    - ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,3 m nad poziom terenu,
    - stosowanie w ogrodzeniach pręseł ograniczonych słupkami betonowymi lub metalowymi z wypełnieniem z elementów drewnianych, prętów metalowych, siatki metalowej itp. materiałów;
  - e) ustala się oddalenie co najmniej o 1,5 m linii ogrodzeń w rzucie poziomym od krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
  - f) w strefie Obszaru Chronionego Krajobrazu nakazuje się stosować w ogrodzeniach otwory w podmurówce (o przekroju 15 x 15 cm w odległościach co najmniej co 10 m), umożliwiające migracje drobnych zwierząt.
- § 12. 1.** Ustala się zasady ochrony środowiska, krajobrazu oraz zasobów przyrodniczych obszaru gminy przez:
- 1) zakaz lokalizacji w obszarach zabudowy wsi inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
  - 2) wymóg stosowania zasad ochrony powierzchni ziemi, przez:
    - a) wykorzystanie mas ziemnych z budowy do celów rekultywacji, niwelacji terenu lub jego nowego ukształtowania,
    - b) rozlokowanie urodzajnej warstwy wierzchniej gleby, zdjętej w trakcie budowy w miejscach, z których została zdjęta lub w obrębie terenów zieleni;
  - 3) zakaz wykorzystywania terenów otwartych łąk i pastwisk na cele gospodarcze, w tym zakaz wywozu odpadów budowlanych lub ziemi z wykopów;
  - 4) nakaz przestrzegania standardów jakości środo-

wiska, w tym:

- a) dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu,
  - b) dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej, według obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w tym kwalifikację:
    - wszystkich terenów jako terenów pod zabudowę mieszkaniową, oznaczonych symbolami RM – o przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną,
    - wszystkich terenów jako terenów na cele mieszkaniowo-usługowe, oznaczonych symbolami AG – tereny działalności produkcyjno-usługowej i gospodarczej,
  - c) ograniczenie hałasu i wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych przekraczających dopuszczalne poziomy, do granic działki, na której są wytwarzane;
- 5) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki nakaz stosowania się do ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych.

2. Utrzymanie drożności cieków wodnych, z zakazem samowolnych przekształceń rowów i urządzeń melioracji wodnych, w tym:

- 1) w obszarach zmeliorowanych nakazuje się realizację wszelkiej zabudowy i zagospodarowania terenów oraz przebudowy sieci drenarskich po uzgodnieniu zakresu tych prac z zarządzającym siecią;
- 2) nakaz zachowania ciągłości rowów i sieci drenarskich, zwłaszcza przy realizacji dróg i sieci infrastruktury inżynierskiej.

3. Ochronę krajobrazu kulturowego przez:

- 1) nakaz utrzymania skał i form zabudowy;
- 2) nakaz zachowania charakterystycznych form zabudowy wiejskiej, cechujących się jednakowym nachyleniem głównych połaci dachowych, ukształtowaniem części wejściowej budynku w postaci zadaszego ganku, barwą pastelową elewacji skonstrastowaną ciemnym pokryciem dachu;
- 3) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz pojedynczych drzew; ograniczenie wycinki drzew i krzewów wyłącznie do terenów nowo powstającej zabudowy kubaturowej.

§ 13. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej część terenu 1RM ustalonej w odległości 150,0 m od stanowiska archeologicznego (usytuowanego poza terenami ujętymi w planie):
  - a) nakaz ustanowienia nadzoru archeologicznego na czas realizacji inwestycji wymagających prac ziemnych,

- b) nakaz sprawowania nadzoru archeologicznego na czas realizacji inwestycji wymagających prac ziemnych, w tym zalesienia, w strefie ochrony stanowiska archeologicznego.

§ 14. 1. Warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) w obrębie terenu objętego planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości w trybie ustawy;
- 2) ustala się możliwość scalenia i podziału na działki budowlane w trybie indywidualnym, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących warunków:
  - a) zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i ustaleniami planu,
  - b) wydzielenie działki w drugiej linii zabudowy wymaga wydzielenia dojazdu spełniającego ww. wymogi oraz zapewniającego możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia terenu,
  - c) kształt i powierzchnia projektowanych działek powinna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z projektowanym przeznaczeniem terenu przy zachowaniu przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały,
  - d) w sytuacji kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać linii rozgraniczających określonych na rysunku planu;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:
  - a) dla terenów zabudowy zagrodowej – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów działalności produkcyjno-usługowej i gospodarczej – nie ustala się;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż wymieniona w ust. 3, wyłącznie dla:
  - a) powiększenia działki sąsiedniej,
  - b) lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM we wsi Kochanów, przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 do uchwały, w planie ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone:
  - a) nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie zagrodowej maksymalnie o powierzchni stanowiącej 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

- b) drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
- a) realizacja zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i zasadami określonymi w § 10 oraz z przepisami odrębnymi wynikającymi z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki,
  - b) usytuowanie w obrębie działki zgodnie z ustaleniami § 11,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej i zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej z zabudową zagrodową 1200 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek podzielonych przed wejściem w życie tego planu,
  - e) powierzchnia zabudowy maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 50% powierzchni działki,
  - g) forma i gabaryty budynków zgodnie z ustaleniami § 11, przy czym maksymalna szerokość frontów zabudowy mieszkaniowej 14,0 m,
  - h) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 11 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy, budynków gospodarczych 9,0 m, garaży 7,0 m;
- 4) dostępność komunikacyjną ustala się:
- a) dla terenów 1RM poprzez zjazd z drogi publicznej przylegającej od strony południowej do terenu;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną, zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały;
- 6) zasady ochrony strefy konserwatorskiej w promieniu 150,0 m wokół stanowiska archeologicznego, zgodnie z ustaleniami § 13 uchwały;
- 7) zasady ochrony środowiska, zasobów przyrodniczych, zgodnie z ustaleniami § 12 uchwały;
- 8) warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami § 14 uchwały.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1AG w planie ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny działalności produkcyjno-usługowych i gospodarczych o uciążliwości ograniczonej do granic działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone:
    - a) lokale mieszkalne jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub jako funkcja wbudowana w obiekty o innym przeznaczeniu; powierzchnia mieszkaniowa stanowiąca maksymalnie 40% powierzchni użytkowej budynku produkcyjno-usługowego,
    - b) drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
- a) realizacja zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i zasadami określonymi w § 10 oraz z przepisami odrębnymi wynikającymi z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki,
  - b) usytuowanie w obrębie działki, zgodnie z ustaleniami § 11, odnoszącymi się do terenów AG, tj. ust. 1, 2 pkt 2 i 3.2,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 4,0 m od linii rozgraniczających terenów w północnej części działki,
    - w południowo-wschodniej części działki pas o szerokości 16 m wzdłuż terenu 1RM przeznaczony na parking i przejazd,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m, a dla silosów dopuszcza się wysokość do 20,0 m,
  - e) minimalna powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej na aktywność gospodarczą 3000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek podzielonych przed wejściem w życie tego planu,
  - f) powierzchnia zabudowy maksymalnie 70% powierzchni działki,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 20% powierzchni działki;
- 4) dostępność komunikacyjną ustala się poprzez zjazd z przyległej od południa drogi publicznej, na teren 1AG wzdłuż terenu 1RM po jego wschodniej stronie, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną, zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały;
- 6) zasady ochrony strefy konserwatorskiej w promieniu 150,0 m wokół stanowiska archeologicznego, zgodnie z ustaleniami § 13 uchwały;
- 7) zasady ochrony środowiska, zasobów przyrodniczych, zgodnie z ustaleniami § 12 uchwały;
- 8) warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami § 14 uchwały.
- § 16. 1.** Dla terenów we wsi Białynin-Południe, przedstawionych na załączniku graficznym nr 2 do uchwały, oznaczonych symbolem 2AG, w planie ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny działalności produkcyjno-usługowych i gospodarczych o uciążliwości ograniczonej do granic działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
  - 2) przeznaczenie dopuszczone:
    - a) lokale mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub wbudowane w obiekty o innym przeznaczeniu, bez możliwości wydzielenia działki budowlanej, zgodnie z § 10 ust. 2,
    - b) drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i



zabudowy:

- a) realizacja zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i zasadami określonymi w § 10,
  - b) usytuowanie w obrębie działki z uwzględnieniem ustaleń § 11, z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów obsługi produkcji na całej działce,
  - c) forma i gabaryty budynków zgodnie z ustaleniami § 11,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - 5,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, oznaczonych informacyjnie KDD,
    - 4,0 m od linii rozgraniczających pozostałych sąsiadujących terenów,
  - e) minimalna powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej na aktywność gospodarczą 3000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek podzielonych przed wejściem w życie tego planu,
  - f) powierzchnia zabudowy maksymalnie 70% powierzchni działki,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 20% powierzchni działki,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m, a dla silosów do 20,0 m;
- 4) dostępność komunikacyjną terenów 2AG ustala się poprzez zjazdy z dróg publicznych przylegających do terenu;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną, zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały;
  - 6) zasady ochrony środowiska, zasobów przyrodniczych, zgodnie z ustaleniami § 12 uchwały;
  - 7) warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami § 14 uchwały.

#### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia przejściowe i końcowe**

**§ 17. 1.** Wysokość stawki procentowej, powstającej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w planie ustala się na poziomie:

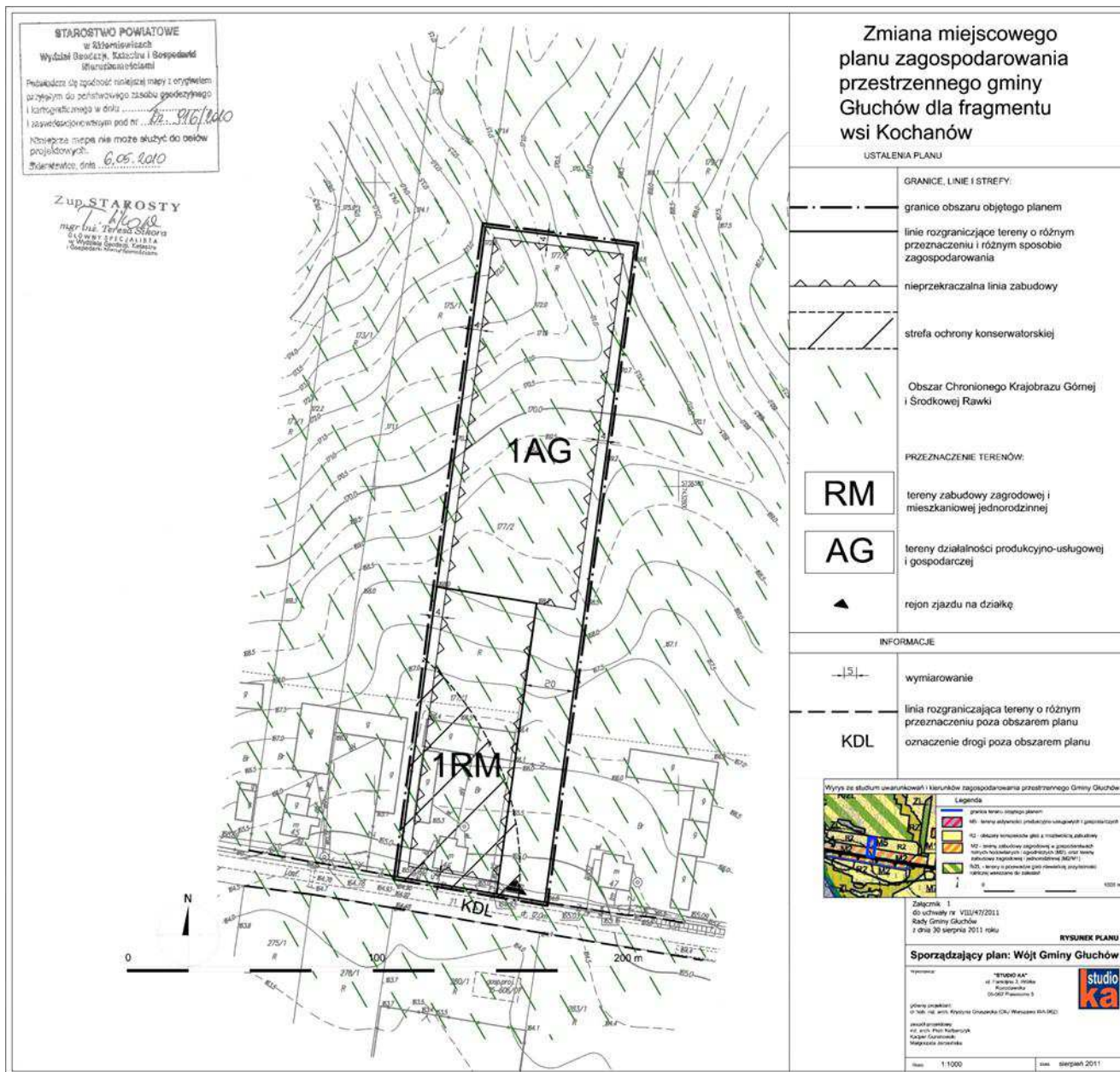
- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami RM;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami AG.

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza Wójtowi Gminy Głuchów.

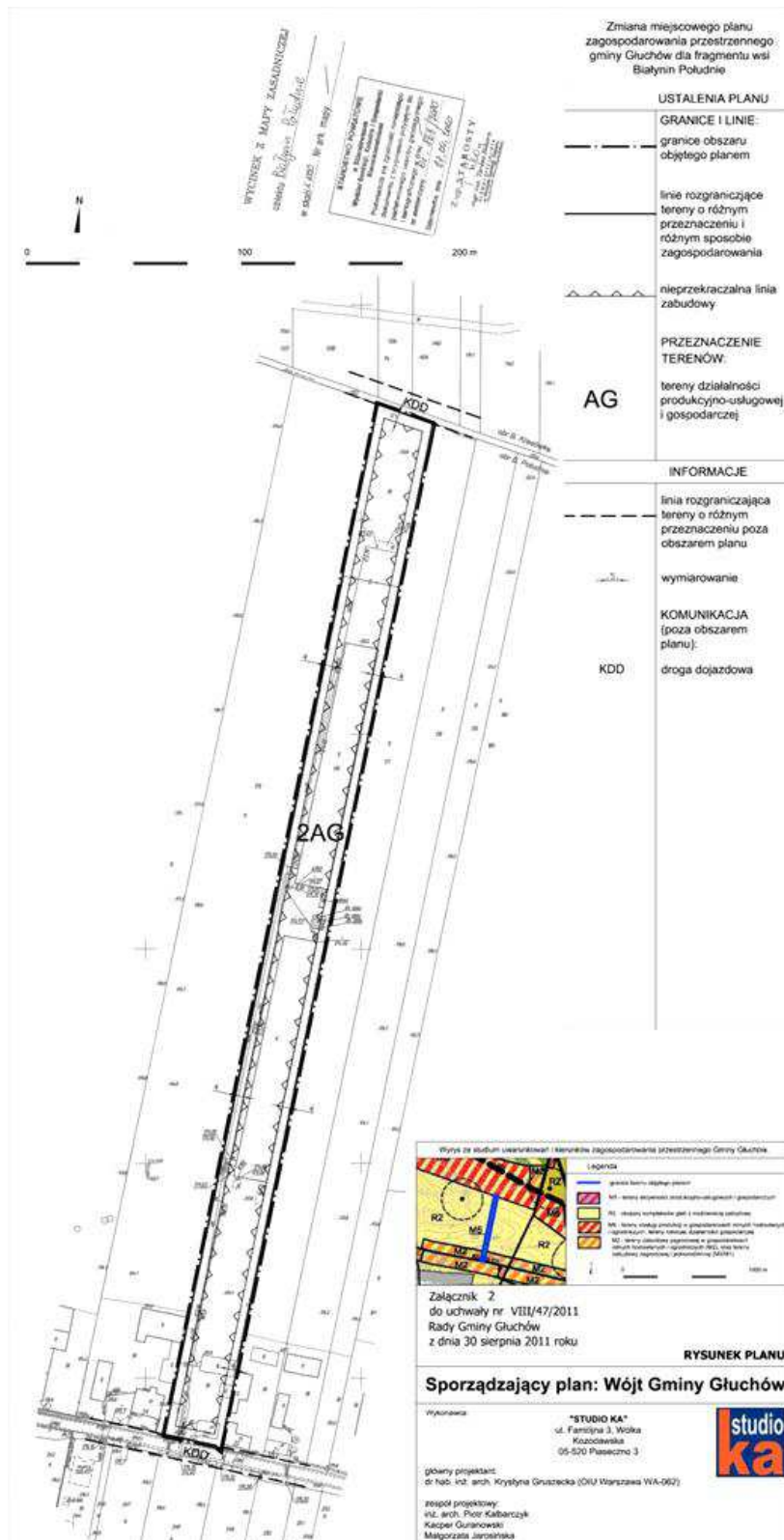
**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący Rady  
Gminy Głuchów:  
*Stanisław Bartkiewicz*

**Załącznik nr 1**  
do uchwały nr VIII/47/2011  
Rady Gminy Głuchów  
z dnia 30 sierpnia 2011 r.



**Załącznik nr 2**  
do uchwały nr VIII/47/2011  
Rady Gminy Głuchów  
z dnia 30 sierpnia 2011 r.



**Załącznik nr 3**  
do uchwały nr VIII/47/2011  
Rady Gminy Głuchów  
z dnia 30 sierpnia 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU FINANSOWANIA**

Określenie sposobu realizacji zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Wójta Gminy art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami).

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity – Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, z późn. zmianami).

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Gminy Głuchów oraz zasady ich finansowanie. Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gminy ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuchów.

Zmiana planu nie powoduje konieczności finansowania inwestycji infrastruktury technicznej.

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określa ustawa o finansach publicznych. Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określo-

nych w art. 3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art. 4. Ustawa o gospodarce nieruchomościami daje możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50% różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury. Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu. Budżet Gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy. Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków). Programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich. Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.