

UCHWAŁA NR XXIV/181/2020
RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW

z dnia 22 lipca 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Dębno w rejonie ul. Podgórnej, gmina Stęszew

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2020 poz. 293), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. 2020 r. poz. 713) Rada Miejska Gminy Stęszew uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Dębno w rejonie ul. Podgórnej, gmina Stęszew, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew przyjętego uchwałą Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 28 marca 2019 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania dla terenu położonego we wsi Dębno w rejonie ul. Podgórnej, gmina Stęszew”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Stęszew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej budynku i wiaty, usytuowanych na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynku – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiaty – oznacza powierzchnię wiaty wyznaczoną przez powierzchnię dachu, mierzoną po jego zewnętrznym obrysie;
- 5) powierzchni zabudowy - przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynku i wiaty, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażona procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku – oznacza powierzchnię budynku wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiaty – oznacza powierzchnię wiaty wyznaczoną przez powierzchnię dachu, mierzoną po jego zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) wiat o ścianach wykonanych z elementów blaszanych lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
 - c) nowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz ochrony powierzchni ziemi, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego; w przypadku lokalizacji budynków nauki i oświaty: jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dla elewacji budynków ustala się zakaz wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi;
- 2) dla dachów o kącie pochylenia głównych połaci większym niż 12° ustala się nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach: brązowego, czerwonego, szarości lub czarnego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują przepisy o ochronie zabytków w przypadku ujawnienia przedmiotów o cechach zabytku.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MN/U**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego,
 - b) budynku usługowego, w tym budynku nauki i oświaty, tj.: budynek przedszkolne, żłobek, klub dziecięcy,
 - c) wiaty,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się:
 - a) prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustaleń planu,
 - b) zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego na cele usługowe, przy czym zmiana sposobu użytkowania może dotyczyć maksymalnie 49% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - a) wysokość: maksymalnie 11,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

- b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
- c) dach:
- dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: od 25° do 45°,
 - pokrycie: dachówką lub blachodachówką;
- 4) dla budynku usługowego:
- a) wysokość:
- nie więcej niż 11,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla dachu dwuspadowego lub wielospadowego,
 - nie więcej niż 8,5 m do attyki lub gzymsu dachu płaskiego,
- b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
- c) dach:
- płaski, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: od 0° do 45°,
 - pokrycie: materiałem adekwatnym dla kąta nachylenia dachu;
- 5) dla wiaty:
- a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
- b) dach:
- dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt pochylenia połaci dachowych: od 25° do 45°,
 - pokrycie: dachówką lub blachodachówką;
- 6) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 1,2,
- b) minimalną: 0,01;
- 7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 20%;
- 9) nakaz zapewnienia:
- a) minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
- b) dla usług wychowania przedszkolnego i opieki nad dzieckiem realizowanych w lokalach użytkowych – minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług,
- c) dla innych usług aniżeli wymienione w lit. b – minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług,
- d) sposób realizacji miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8,
- e) przy zachowaniu przepisów odrębnych, dopuszcza się wliczenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych poza granicami planu w pasie drogowym ul. Podgórznej;
- 10) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej: 600,0 m²,
- b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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, ustala się zgodnie z przepisami:

- 1) ochronę wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 (GZWP nr 144) Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) ochronę otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalań i podziałów;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 600,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,
 - d) podane w lit. a - c parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się: nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Podgórznej, leżącej poza granicami planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii wiatru oraz otrzymywanej z biomasy, biogazu rolniczego i biopłynu;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii wiatru oraz otrzymywanej z biomasy, biogazu rolniczego i biopłynu;
- 9) zaopatrzenie w inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Stęszew.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Stęszew

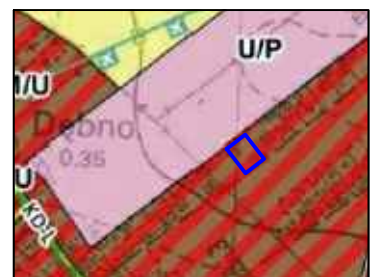
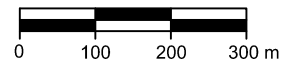
inż. Mirosław Potrawiak



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI DĘBNO W REJONIE
UL. PODGÓRNEJ, GMINA STĘSZEW







WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STĘSZEW

SKALA 1 : 10 000



-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  MN/U zabudowa mieszkaniowo-usługowa

OZNACZENIA:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (odsunięte o 1 m)
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

OBZAR PLANU LEŻY W GRANICACH:

- OTULINY WIELKOPOLSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/181/2020
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 22 lipca 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI DĘBNO W REJONIE UL.
PODGÓRNEJ, GMINA STĘSZEW**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2020 poz. 293), Rada Miejska Gminy Stęszew, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 13 stycznia 2020 r. do 10 lutego 2020 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 3 lutego 2020 r., uwagi przyjmowano do 25 lutego 2020 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym, Rada Miejska Gminy Stęszew postanawia o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/181/2020
Rady Miejskiej Gminy Stęszew
z dnia 22 lipca 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY STĘSZEW O SPOSOBIE REALIZACJI,
ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
TERENU POŁOŻONEGO WE WSI DĘBNO W REJONIE UL. PODGÓRNEJ, GMINA STĘSZEW,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2020 poz. 293), Rada Miejska Gminy Stęszew, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 26 czerwca 2019 r. uchwały Nr X/95/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Dębno w rejonie ul. Podgórnej, gmina Stęszew. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 0,1267 ha.

Przedmiotowy teren jest objęty uchwałą Nr XI/81/2011 Rady Miejskiej Gminy Stęszew z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Dębno i Dębienko, gmina Stęszew, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2011 roku, Nr 298, poz. 4804. Uchwała ta dla obszaru opracowania ustala przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Opracowanie nowego miejscowego planu ma na celu zmianę możliwości zagospodarowania działki nr ewid. 381/24, położonej we wsi Dębno, obręb ewidencyjny Dębienko. Opracowanie planu miejscowego pozwoli na dalszy rozwój działalności związanej z opieką dzieci, prowadzonej na przedmiotowej działce.

W uchwale Nr X/95/2019 Rady Miejskiej Gminy Stęszew w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, określając położenie obszaru planu posłużono się nazwą miejscowości: Dębno w rejonie ul. Podgórnej, gmina Stęszew. Na etapie zawiadomienia instytucji i organów o podjęciu uchwały do sporządzenia planu wpisano posłużono się nazwą „Dębienko”, ale wszystkie organy otrzymały ww. uchwałę Rady Miejskiej Gminy Stęszew Nr X/95/2019. W ogłoszeniu zamieszczonym w prasie położenie zostało określone jako we wsi Dębno w rejonie ul. Podgórnej. Zarówno w obwieszczeniu, jak i w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczona była mapa obrazująca obszar objęty planem. Wraz z nazwą miejscowości przy określaniu położenia obszaru posługiwano się zawsze nazwą ulicy Podgórnej, przy której położony jest obszar planu. Nazwa ulicy „Podgórna” jest ustawiona tylko w miejscowości Dębno, a nie ma takiej ulicy w miejscowości Dębienko. Na kolejnych etapach procedury planistycznej: opiniowaniu i uzgadnianiu oraz na etapie wyłożenia do publicznego wglądu posługiwano się już nazwą miejscowości Dębno w rejonie ul. Podgórnej”.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew, obszar planu zostały określony jako: zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Dla terenu tego przewidziano: podstawowy kierunek rozwoju – zabudowa mieszkaniowa, usługowa i mieszkaniowo-usługowa, a uzupełniający kierunek rozwoju – zabudowa rekreacji indywidualnej, nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza, tereny sportu, rekreacji, zieleni urządzonej, placów zabaw. Dla niniejszego planu najważniejszymi zapisami są:

- zalecenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego 10%,
- zalecenie, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
- maksymalna wysokość budynków 14 m,
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 6 m
- wskaźnik intensywności zabudowy 0,01-1,2,
- zalecenie stosowania dachów dwuspadowych z dopuszczeniem dachów wielospadowych,
- zalecenie stosowania jednakowej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej,
- zakaz wykańczania elewacji budynków odpadami ceramicznymi i szklanymi.

W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy pod kątem zgodności z ww. studium oraz nawiązania do istniejącej zabudowy leżącej poza granicami planu.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2020 poz. 283 ze zm.), Burmistrz Gminy Stęszew przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właściciela działek objętych planem oraz mieszkańców okolicy. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się

również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa” (por. J. Zakolska, *Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego*, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uoi, miało miejsce w terminie od 13 stycznia 2020 r. do 10 lutego 2020 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 3 lutego 2020 r., uwagi przyjmowano do 25 lutego 2020 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi. W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stęszew. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych gminy. Uchwalenie planu nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy, ponieważ wydatki te przewidziane zostały wcześniej, w jak dotąd obowiązującym planie. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju, wyznaczając powierzchnie biologicznie czynną. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia wysokości. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych, interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy. W związku z brakiem zastrzeżeń Powiatowego Konserwatora Zabytków ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej sformułowano ogólnie. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696). Projektując plan miejscowy uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Istotne były również walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności czy potrzeby interesu publicznego, które obok analiz: ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prac studialnych, złożonych wniosków, były podstawą opracowania ostatecznej wersji projektu planu.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do

publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Dębno w rejonie ulicy Podgórnej, gmina Stęszew, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.