

**UCHWAŁA NR XXV/310/2020
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 25 sierpnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic:
Katarzyńskiej, Makowej i Łąkowej w Gruszczyńcu”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Katarzyńskiej, Makowej i Łąkowej w Gruszczyńcu”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (uchwalonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.), zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Katarzyńskiej, Makowej i Łąkowej w Gruszczyńcu”, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) **ekologicznych źródłach ciepła** - należy przez to rozumieć źródła energii i paliwa, których pozyskanie nie doprowadza do degradacji środowiska naturalnego i których produkty spalania nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 5) **elementach infrastruktury drogowej** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, zatoki autobusowe, itp.;

- 6) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 9) **pieszo-jezdni** - należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej z wyjątkiem balkonów;
- 11) **sieciach infrastruktury technicznej** - rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 12) **teren** - należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe.

§ 3.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **U/US**;
- 4) tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej oznaczone **1ZP/IT, 2ZP/IT, 3ZP/IT**;
- 5) teren lasu, oznaczony na rysunku symbolem **ZL**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW**;
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami, **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-L**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - b) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,

- d) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4;
- 3) w przypadku lokalizacji na działce dwóch obowiązujących linii zabudowy jedną z nich można traktować jako nieprzekraczalną;
- 4) w przypadku lokalizacji na działce obowiązującej linii zabudowy krótszej niż 10 m dopuszcza się jej traktowanie jako nieprzekraczaną;
- 5) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny budynków trafostacji.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;
- 4) lokalizację szpalerów lub rzędów drzew zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem U/US jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, a w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 8) na terenach MN, MN/U, U/US, ZP/IT, ZL zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód na terenie;
- 10) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojeżdż, dojazdów.

§ 6.

Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 14.

§ 8.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem,
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 3) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu działek na terenach 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, lokalizacji sieci gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, wskazaną na rysunku planu;
- 5) w przypadku zachowania naziemnych linii elektroenergetycznych lokalizacja zabudowy na terenie **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 10MN, 14MN** poza jej strefą ochronną określoną na rysunku, z uwzględnieniem § 18 pkt 12;
- 6) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku garażowego albo budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego w układzie wolnostojącym;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 9 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 10) intensywność zabudowy działki od 0,01 do 0,9;
- 11) maksymalna wysokość budynku garażu, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego - 5m do kalenicy lub najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 12) przekrycie budynków mieszkalnych dachem stromym z dopuszczeniem dachu płaskiego nie przekraczającego 40% powierzchni przekrycia budynku;
- 13) dla przekryć elementów takich jak wykusze, kafry i ryzality stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 14) przekrycie budynków garażu, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połączenia dachowej do 35°;
- 15) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 16) podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 800 m² ;

- 17) zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych, przy czym w przypadku lokalizacji dwóch lokali mieszkalnych na działce zapewnienie co najmniej 4 stanowisk postojowych oraz dodatkowe miejsce w przypadku lokalu użytkowego;
- 18) zapewnienie na działce budowlanej miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów ciężarowych;
- 20) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz dla terenu 5MN z dróg poza granicami planu oraz z terenu 12KDW poprzez ZL;
- 21) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, dojść, dojazdów.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 16 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy.

§ 9.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego w układzie wolnostojącym albo jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego;
- 2) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej, o łącznej powierzchni nie większej niż 80 m²;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) zachowanie istniejących zadrzewień na terenie;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje - 10 m z zastrzeżeniem pkt 11;
- 10) maksymalna wysokość budynku gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja - 6 m;
- 11) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym;
- 12) dla przekryć elementów takich jak kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 13) przekrycie budynków garażu, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połaci dachowej do 35°;
- 14) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - c) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - d) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - e) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,

- f) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e,
- g) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
- 15) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo-postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 14;
- 16) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 17) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 18) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² przy czym dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się powierzchnię nie mniejszą niż 800m².

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 18, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10.

1. Na terenie zabudowy usługowej, sportu i rekreacji oznaczonym na rysunku symbolem **U/US**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy usługowej lub zabudowy usługowej w zakresie sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji boisk, bieżni, kortów tenisowych i innych budowli służących do rekreacji;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu działki lokalizacji sieci gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, wskazaną na rysunku planu;
- 5) zagospodarowanie strefy zieleni towarzyszącej zabudowie wskazanej na rysunku zielenią urządzoną niską lub wysoką;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy - 10 m;
- 10) stosowanie wszelkich form dachów;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,

- e) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit a-d;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo-postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 11;
- 14) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m².

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 16, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11.

1. Na terenach zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP/IT**, **2ZP/IT**, **3ZP/IT**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni niskiej, w tym o płytkim systemie uкорzenienia;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu działki lokalizacji sieci gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną wskazaną na rysunku planu;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90% powierzchni działki budowlanej;
- 5) podział na działki o powierzchni zgodnej z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 12.

Na terenie lasu, oznaczonym na rysunku symbolem **ZL** ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów z dopuszczeniem nieutwardzonych ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem przypadków wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 13.

Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW** ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalony pkt 1 elementów infrastruktury drogowej, w tym stanowisk postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;

- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 6KDW, 8KDW, 12KDW lokalizacji sieci gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, wskazaną na rysunku planu.

§ 14.

Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-L** ustala się:

- 1) klasę L - lokalną dla drogi na terenie **5KD-L**;
- 2) klasę D - dojazdową dla drogi na terenie **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D**;
- 3) sytuowanie na terenach dróg:
 - a) **KD-L** elementów infrastruktury drogowej,
 - b) **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D** jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i co najmniej jednostronnego chodnika lub pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 6 m,
- 4) usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 3 lit. a i b elementów infrastruktury drogowej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 1KD-D, lokalizacji sieci gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, wskazaną na rysunku planu.

§ 15.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustala się nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:

- 1) powierzchnię działek zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 17 i ust. 2, § 9 ust. 1 pkt 19 i ust. 2 § 10 ust. 1 pkt 16 i ust. 2, §11 ust. 1 pkt 5;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 80° i nie większy niż 100°.

§ 17.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) obowiązek każdorazowego zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, obiektów i budowli o wysokości równej i większej niż 50 m npt.

- 2) zagospodarowanie terenów w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia oznaczonej na rysunku zgodnie z przepisami odrębnymi a w szczególności zgłaszania właściwemu operatorowi gazociągu lokalizacji obiektów terenowych oraz urządzeń podziemnych a także skrzyżowań i zbliżeń oraz kolizji względem gazociągu.

§ 18.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej i robót budowlanych w tym zakresie;
- 5) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 6) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 12) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych:
 - a) o wysokości nie większej niż 5 m,
 - b) o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowej,
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - d) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki,
 - e) intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,6,
 - f) minimalnej powierzchni działki - 40 m².

§ 19.

Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 20.

Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulic: Katarzyńskiej, Makowej i Łukowej w Gruszczynie"

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/310/2020 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 sierpnia 2020 r.

LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
(Obszar w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych)
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- U/US

Teren zabudowy usługowej, sportu i rekreacji
- ZP/IT

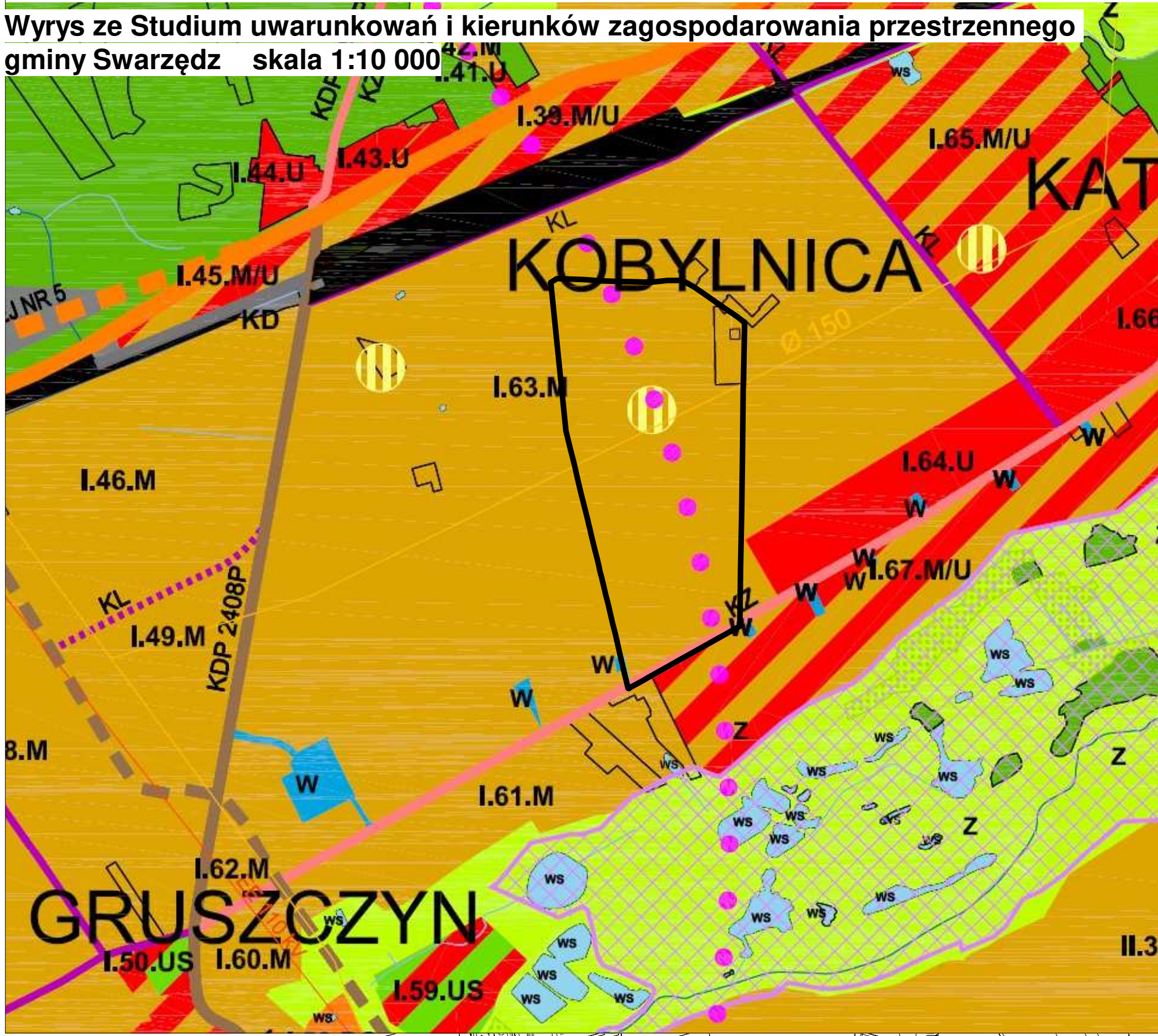
Tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej
- ZL

Teren lasu
- KDW

Tereny dróg wewnętrznych
- KD

Tereny dróg publicznych

- Oznaczenia informacyjne**
- Szpalery lub rzędy drzew
- Istniejące linie elektroenergetyczne sn wraz ze strefa pasów technologicznych
- Sieć gazowa wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
- Granica strefy oddziaływania lotniska



- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- M - Tereny zabudowy mieszkaniowej
- Postulowana lokalizacja terenów centrowirycznych
- Strefa oddziaływania lotniska

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„Rejon ulic: Katarzyńskiej, Makowej i Łąkowej w Gruszczyńie”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Katarzyńskiej, Makowej i Łąkowej w Gruszczyńie”, w trybie wyłożenia do publicznego wglądu - rozstrzyga, co następuje:

Rozdział I

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19.03.2020 r. do 06.07.2020 r. termin składania uwag
do dnia 20.07.2020 r. :

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	20.07.2020 r.		Składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Katarzyńskiej, Makowej i Łąkowej w Gruszczyńie” w zakresie terenu U/US: 1. Określona funkcja U/US nie chroni terenu przed lokalizacją usług, które z uwagi na kontekst przestrzenny i lokalizację	Działka nr 282, obręb Gruszczyń.	Teren zabudowy usługowej, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem U/US, dla którego ustala się m.in. następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:		X		X	Intencją wyznaczenia terenu zabudowy usługowej, sportu i rekreacji było właśnie wytworzenie w centrum zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeroko rozumianego terenu usług zaspokajającego potrzeby mieszkańców. Wprowadzono stosowne ograniczenia związane z wyznaczeniem linii

			w środku osiedla mogą być uciążliwe dla mieszkańców m.in. sklepy budowlane itp. Proszę uszczegółowić katalog funkcji, by nie powstały usługi, które zakłócają ład przestrzenny tej części Gruszczyzna (szczególnie, gdy ul. Cisowa na tym odcinku stała się drogą dojazdową i nie ma stanowić głównej osi komunikacyjnej osiedla, takiej jak ul. Wierzbowa, ul. Katarzyńska i ul. Krańcowa). Proszę uszczegółowić normatyw parkingowy w tym zakresie.		1) lokalizacja na działce zabudowy usługowej lub zabudowy usługowej w zakresie sportu i rekreacji; 2) dopuszczenie lokalizacji boisk, bieżni, kortów tenisowych i innych budowli służących do rekreacji; 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych sprzedaży powyżej 1000 m².						zabudowy w odległości nie mniejszej niż 20m od nowej zabudowy jak i strefy 30m od zabudowy istniejącej wzdłuż ul. Cisowej Klonowej i Platanowej. Wprowadzenie ograniczeń w zakresie katalogu dopuszczonych usług w praktyce rodzi problemy na etapie realizacji danej inwestycji. Wskazany teren stanowić może usługę oświaty z zapleczem sportowym lub kompleks drobnych usług handlu, gastronomii a nawet usług kultu religijnego. Wskazany w uwadze sklep budowlany nie musi stanowić usługi uciążliwej a wręcz przeciwnie zaspokajać może potrzeby mieszkańców tej części Gruszczyzna.
			2. Proszę zmniejszyć dopuszczalną maksymalną wielkość powierzchni sprzedaży - zaproponowany w projekcie planu zapis umożliwia budowę obiektów typu Lidl itp. Ze względu na lokalizację terenu U/US wewnątrz osiedla nie ma potrzeby wyznaczania terenów, dla których powierzchnia sprzedaży może wynosić do 1000 m². Proszę zmniejszyć maksymalną powierzchnię sprzedaży do 300 m², tak jak to określono dla terenu MN/U.					X		X	Ograniczenie powierzchni sprzedaży do 1000m² uniemożliwia właśnie realizację obiektów wskazanych w uwadze. Obiekty takie przekraczają wskazaną powierzchnię 1000m². Zapisy projektu w sposób elastyczny stwarzają możliwość realizacji w tej części Gruszczyzna szeroko rozumianej funkcji usług podstawowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej przeciwdziałając tym samym koncentracji takich obiektów w jednym miejscu

			3. Proszę rozważyć zmniejszenie terenu U/US i część tego obszaru przeznaczyć pod teren zieleni ogólnodostępnej, usług sportu i rekreacji, albo przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla zapewnienia potrzeb mieszkańców w zakresie usług podstawowych wystarczy maksymalnie połowa terenu U/US. Pozostałą część terenu proponuję przeznaczyć dla przestrzeni wspólnych, takich jak: usługi sportu i rekreacji, zieleni (patrz punkt 1 - ustalona funkcja U/US nie gwarantuje zabezpieczenia terenu pod US, gdyż istnieje ryzyko powstania samych usług). Posiadam wiedzę, że dla terenu U/US nie zostały wcześniej wydane żadne decyzje o warunkach zabudowy oraz nie obowiązuje na tym terenie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stąd też <u>nie istnieje ryzyko odszkodowawcze z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</u>. Proszę zatem o potraktowanie moich uwag, jako głosu za przestrzenią komfortową				X		X	gminy czy danego sołectwa. Przyjęte stosowne parametry i odległości wyznaczonych linii zabudowy od granicy terenu stwarzają możliwości odpowiedniego zagospodarowania działki w tym terenów biologicznie czynnych. Projekt planu wyznaczając teren szeroko rozumianych usług właśnie stwarzać ma możliwości wytworzenia przestrzeni komfortowej dla życia mieszkańców osiedla domów jednorodzinnych w którym usługi będą w zasięgu komunikacji pieszej i rowerowej a nie wyznaczone na obrzeżach, do których dostęp będzie wyłącznie komunikacją samochodową. Projekt nie przesądza o realizacji danego zamierzania usługowego tylko stwarza w sposób elastyczny możliwości realizacji usług, na które będzie w danym momencie popyt w związku z rozwojem przestrzennym tej części gminy.
--	--	--	--	--	--	--	---	--	---	---

			dla mieszkańców osiedla domów jednorodzinnych i wprowadzenie do projektu planu ww. zmian.							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Katarzyńskiej, Makowej i Łąkowej w Gruszczyńie”, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Swarzędz oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu - w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w rejonie ulicy Katarzyńskiej, Makowej i Łąkowej w Gruszczyńcu. Stanowi obszar o powierzchni około 30,9 ha. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 3) zabudowy usługowej, sportu i rekreacji;
- 4) zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 5) lasu;
- 6) dróg wewnętrznych i publicznych.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej z postulowaną lokalizacją terenów centrotwórczych z realizacją usług podstawowych w strefie północnej.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz”, przyjętego uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego „Rejon ulic: Katarzyńskiej, Makowej i Łąkowej w Gruszczyńcu” realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

W szczególności plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów sąsiednich przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową jednorodziną. Kontynuowana zostaje skala, charakter i intensywność zabudowy. W celu wykształcenia nowego układu urbanistycznego w części centralnej obszaru opracowania wyznaczono teren usługowy.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

Struktura przestrzenna uwzględnia ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy) poprzez zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy) oraz potrzeby interesu zarówno prywatnego jak i publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Ze względu na wielkość i lokalizację obszaru objętego planem, nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Na obszarze objętym planem wprowadzić nie występuje potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przy czym podano stosowne zasady w przypadku gdyby taka sytuacja zaistniała. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy) spełniać będzie rozbudowywane uzbrojenie zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach od 01 marca 2019 r. do 29 marca 2019 r.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Istniejące założenie urbanistyczne uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy), lokalizacja zabudowy umożliwia mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy) przy projektowanym charakterze zabudowy jednak obsługiwanej w dominujący sposób indywidualną komunikacją samochodową oraz rowerową. (art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją istniejącej zabudowy.

Sporządzenie planu jest tym samym zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Swarzędz”, Skutek finansowy uchwalenia planu jest ujemny.

1.Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr IV/93/2019 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 5 lutego 2019 r.

2.Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. miejscowego planu w gazecie Tygodnik Swarzędzki w dniu 1 marca 2019 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej samorządowego informatora SMS oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i sołectwa wsi Gruszczyn w dniach od 1 marca 2019 r. do 29 marca 2019 r.

3.Zgodnie z ustawą¹⁾ Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz uzyskał od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

4.W wymaganym terminie rozpatrzone zostały wnioski złożone do planu oraz sporządzony został projekt planu.

¹⁾o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353)

5.W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.

6.Projekt został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony.

7.Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 marca 2020 r. do 06 lipca 2020 r. termin składania uwag do dnia 20 lipca 2020r.

8.Do projektu planu złożone zostały 2 pisma zawierające uwagi przy czym jedno z pism po terminie nie podlegające Rozstrzygnięciom Burmistrza. Pismo złożone w terminie zawierało 3 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic: Katarzyńskiej, Makowej i Łąkowej w Gruszczyńcu” stworzy podstawy prawne do zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego terenu w sposób umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszącej zabudowy usługowej, zapewni obsługę komunikacyjną oraz stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.