

UZASADNIENIE

do uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Krzyżanów z dnia r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Kuchary, Julianów, Malewo, Micin, Rustów i Wojciechowice

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Krzyżanów uchwałą Nr XIV/122/2020 z dnia 15 maja 2020 r., zmienioną uchwałą Rady Gminy Krzyżanów Nr XV/184/2021 z dnia 26 marca 2021 r., przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Kuchary, Julianów, Malewo, Micin, Rustów i Wojciechowice.

Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczone zostały na załączniku graficznym, składającym się z 11 arkuszy, które stanowią integralną część ww. uchwały. Obszar opracowania jest podzielony na kilka fragmentów, zgodnie z arkuszami będącymi załącznikami do uchwały o przystąpieniu, i obejmuje:

- 1) fragment w obrębie Kaszewy Dworne – dz. ew. nr 69/3;
- 2) fragment w obrębie Kaszewy Kolonia – dz. ew. nr 36;
- 3) fragment w obrębie Kuchary – dz. ew. nr 65;
- 4) fragment w obrębie Kuchary – dz. ew. nr 74, 109, 89, 75, 76, 77, 131 i 110;
- 5) fragment w obrębie Julianów – dz. ew. nr 55;
- 6) fragment w obrębie Julianów – dz. ew. nr 65, 66, 67, 68;
- 7) fragment w obrębie Malewo – dz. ew. nr 65/1 i 65/2;
- 8) fragment w obrębie Micin – dz. ew. nr 15/2, 15/3, 15/4;
- 9) fragmenty w obrębie Rustów – dz. ew. nr 128, 131/2 i 130/2;
- 10) fragment w obrębie Wojciechowice – dz. ew. nr 1;
- 11) fragmenty w obrębie Wojciechowice – dz. ew. nr 67, 68, 69, 70, 71, 76, 123.

Łączna ich powierzchnia to około 65 ha, tereny są zlokalizowane głównie w centralnej i zachodniej części Gminy.

Tereny objęte zmianą planu w większości zagospodarowane są jako grunty rolne oraz użytki zielone – łąki i pastwiska. Pozostałą ich część stanowią tereny dróg i dojazdów do pól, zabudowy zagrodowej, oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Większość objętych opracowaniem terenów rolniczych jest zmeliorowana, w związku z czym obszar jest poprzecinany także przez rowy melioracyjne.

Pod względem komunikacyjnym obszar obsługiwany jest przez drogi gminne, drogi powiatowe nr 2159E, 2157E, 2162E oraz przez drogę wojewódzką nr 702 – przebiegającą na granicach fragmentów obszarów projektu planu, oraz drogi wewnętrzne/gruntowe.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Kuchary, Julianów, Malewo, Micin, Rustów i Wojciechowice, ma służyć dostosowaniu dyspozycji terenów do aktualnych zapotrzebowań społeczno-gospodarczych, wnioski właścicieli części terenów dotyczyły głównie dopuszczenia lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, oraz instalacji fotowoltaicznych. Pozostałe tereny należą do zasobu gminnego.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów, przyjętej uchwałą Nr XII/154/2016 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 27 września 2016 r. W wyniku analizy stwierdzono, że ze względu na zgodność, zgłoszonych przez inwestorów wniosków, z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów, przyjętą uchwałą Nr XII/154/2016 przez Radę gminy Krzyżanów dnia 27 września 2016 r., zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura sporządzania zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 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*. Poszczególne jej etapy zostały zrealizowane w następujący sposób:

- Wójt Gminy Krzyżanów w dniu 23 kwietnia 2021 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 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* (Dz. U. z 2021 r. poz. 247) o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 21 maja 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów, Krzyżanów 10, 99-314. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy nie wpłynął żaden wniosek.
- Opracowany projekt zmiany planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt zmiany planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.
- W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 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*, dnia 12 listopada Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:
 - a) możliwości składania uwag do projektu zmiany Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy Krzyżanów, a także w postaci elektronicznej: opatrzonej bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 7 stycznia 2021 r. jako końcowy termin ich składania;
 - b) organem właściwym do rozpatrzenia uwag;
 - c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 9 grudnia 2021 r.

W dniu 9 grudnia 2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy nie przybył żaden zainteresowany. Uwagi do projektu zmiany Planu mogły być zgłaszane do dnia W przewidzianym okresie, tj. w dniach od do do Urzędu Gminy Krzyżanów nie wpłynęła żadna uwaga.

- Radzie Gminy Krzyżanów przedstawiono do uchwalenia projekt *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Kuchary, Julianów, Malewo, Micin, Rustów i Wojciechowice*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikami nr 1.1, 1.2 i 1.3 w postaci rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu oraz załącznikiem Nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalenie planu przez Radę Gminy może nastąpić po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w *zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów* dla obszaru objętego zmianą planu wskazano następujące funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy

mieszkańcовой mieszanej, tereny upraw rolnych, tereny usług, tereny zalesień, tereny dróg powiatowych, tereny dróg gminnych, tereny związane z zaopatrzeniem w wodę, oczyszczaniem ścieków i gromadzeniem odpadów.

Ponad to: obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW ze strefami ochronnymi urządzeń fotowoltaicznych obszary wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze oraz nieleśne, strefa ochrony konserwatorskiej, tereny zmeliorowane, linie elektroenergetyczne 15 kV, droga wojewódzka, drogi powiatowe, drogi gminne. Projekt zmiany planu uwzględnia dyspozycje Studium w zakresie przeznaczenia terenów.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Kuchary, Julianów, Malewo, Micin, Rustów i Wojciechowice nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów, przyjętej uchwałą Nr XII/154/2016 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 27 września 2016 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze zmiany planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej, zakazu lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony powierzchni ziemi;
Szczególną ochroną w obszarze opracowania objęte są także grunty rolne stanowiące użytki rolne klas II i III. Przedmiotowa zmiana planu pozostawia te użytki w dotychczasowym – rolniczym użytkowaniu.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego w miejscowości Wojciechowice.
Wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze zmiany planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, uwzględnienie uniwersalnego projektowania;
Z uwagi na możliwe oddziaływania planowanego zagospodarowania (dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na terenach przekraczających powierzchnie 1ha), do planu wprowadzono zapisy mające niwelować jego ewentualne negatywne skutki. Zaproponowane zapisy w sposób odpowiedni chronią ludność oraz jej mienie przed negatywnymi skutkami eksploatacji linii elektroenergetycznej;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie realizacji nowych inwestycji przynoszących korzyści ich właścicielom i wiążących się z powstawaniem nowych miejsc pracy m.in. dla mieszkańców gminy;

- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym zmianą planu oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej, umożliwienie budowy linii elektroenergetycznej podnoszącej poziom bezpieczeństwa energetycznego regionu, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym zmianą planu oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w zmianie planu zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz 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* (Dz. U. z 2021 r. poz. 247), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów,
 - b) udostępnienie projektu zmiany planu do wglądu w dniach od 22 listopada 2021 r. do 14 grudnia 2021 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Krzyżanów,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 9 grudnia 2021 r.
 - d) umożliwienie składania wniosków do zmiany planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Krzyżanów;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ponadto, dla potrzeb projektu zmiany Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy - prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu. Zakres sporządzanego dokumentu jest również zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Przy sporządzaniu projektu zmiany planu organ uwzględnił zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad zmianą planu rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń zmiany planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zmiana planu będzie generowała nowe potrzeby w zakresie transportu. Lokalizacja nowej zabudowy jest przewidziana w bezpośrednim sąsiedztwie głównych dróg o znaczeniu krajowym ograniczając wzmożony ruch samochodowy tylko do bezpośredniego sąsiedztwa potencjalnych ich generatorów ruchu;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – większość terenów (w tym drogi publiczne) nie zmieni swojego przeznaczenia i będą one komunikacyjnie obsługiwane w dotychczasowy sposób. Ponadto zaplanowano dostosowanie parametrów niektórych dróg zlokalizowanych w obszarze do wymagań przepisów odrębnych (głównie w zakresie ich szerokości w liniach rozgraniczających), co umożliwi prowadzenie po nich ruchu komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie szerokości w liniach rozgraniczających drogi powiatowej oraz dróg gminnych zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) zaplanowanie nowych linii zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy – ze względu na charakter planowanych zmian część terenów objętych zmianą planu zachowuje swoje istniejące zagospodarowanie.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Krzyżanów dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Jej wyniki przekazał Radzie Gminy Krzyżanów. W dniu 28 września 2018 r. Rada Gminy Krzyżanów, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XXV/288/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzyżanów oraz uchwałę Nr XXV/289/2018 w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Krzyżanów.

We wnioskach końcowych z analizy wskazano również, że „w zakresie planu miejscowego należy stwierdzić, że zachowuje on (wraz z przyjętymi zmianami) aktualność, a wnioski o dalsze zmiany częściowe należy realizować pod warunkiem ich zgodności z obowiązującym studium”. Biorąc pod uwagę, że na etapie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż jej przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń obowiązującego Studium, należy uznać, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Kuchary, Julianów, Malewo, Micin, Rustów i Wojciechowice jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu zmiany planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż jej podjęcie może wygenerować koszty dla Gminy związane z wykupem działek pod budowę i poszerzenia dróg publicznych. Dla części terenów zmienia się sposób zagospodarowania z terenów gruntów ornych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz dopuszcza się na części terenów lokalizację instalacji wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Pozostałe tereny objęte zmianą planu zostały przeznaczone na funkcje zgodne z istniejącym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu.

Nie jest jednak wykluczone, że w okresie jego obowiązywania wystąpią dodatkowe potrzeby infrastrukturalne niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie sporządzania zmiany planu.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu może skutkować zwiększeniem się wpływów do budżetu gminy np. z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty adiacenckiej.