

Uzasadnienie

Do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „GUTKOWO - KRESOWA”.

I. Informacja o obszarze planu

1. Podstawa prawna

Projekt planu powstał na podstawie uchwały Nr XXII/315/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kresowej w Olsztynie - aktualizacja", wraz z jej zmianą wprowadzoną uchwałą XXIV/348/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 6 lipca 2016 r.

2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 16,26 ha, którego północna granica sąsiaduje z pasem drogowym ulicy Kresowej, wschodnia granica przebiega między zabudową jednorodziną, położoną przy ulicy Skrzetuskiego (wzdłuż granic działek 61/32, 61/34, 61/35, 57/16, 57/17, 57/14, 57/15, 57/3 i 57/4 obręb 153) oraz wzdłuż ulicy Żurawiej. Południowa oraz częściowo zachodnia granica obszaru ma wspólny przebieg z granicą gminy Olsztyn. Pozostała część zachodniej granicy obszaru objętego planem sąsiaduje z pasem drogi wewnętrznej obsługującej zabudowę szeregową przy ulicy Kresowej (działka nr 62/20 obręb 153).

3. Cel sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia planu było zoptymalizowanie intensywności zagospodarowania terenu objętego planem w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna oraz ustalenie powiązań funkcjonalnych, przestrzennych i komunikacyjnych projektowanej zabudowy, z terenami sąsiadującymi z obszarem planu.

Celem szczegółowym sporządzenia planu było uzupełnienie aktualnie obowiązującej funkcji dla terenu zabudowy usług kultu religijnego dodatkowymi funkcjami usług oświaty i wychowania oraz pomocy społecznej. Celem szczegółowym, wynikającym z celu głównego sporządzenia planu dla omawianego obszaru była potrzeba ponownego ustalenia zasad kształtowania zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, poprzez cofnięcie możliwości wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej szeregowej, ustalenie odmiennych minimalnych wielkości projektowanych działek budowlanych, czy też ponowne określenie odpowiednich parametrów i wskaźników zabudowy tych terenów. Zasady te określone zostały zgodnie z kierunkami kształtowania zabudowy dla strefy mieszkaniowej M1 wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyn, w celu zachowania ładu przestrzennego, kształtowanego w aspekcie ekonomicznej, środowiskowej i społecznej wartości przestrzeni.

Plan rozstrzyga w kwestii przeznaczenia terenów pod funkcje usługowe i mieszkaniowe, zasad kształtowania projektowanej zabudowy przeznaczonej do pełnienia w/w funkcji wraz z rozstrzygnięciem zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów funkcjonalnych. Plan decyduje w kwestii zagospodarowania terenów zieleni, w tym o charakterze zieleni naturalnej, urządzonej, zieleni towarzyszącej wodom i terenu lasu.

4. Plan obowiązujący

Na terenie objętym opracowaniem bieżącego planu obowiązują następujące dokumenty:

a) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo w Olsztynie, przyjęty Uchwałą nr XLI/656/01 Rady Miasta Olsztyn z dnia 31 stycznia 2001 r.

b) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kresowej w Olsztynie, przyjęty Uchwałą nr XLIV/578/05 Rady Miasta Olsztyn z dnia 27 kwietnia 2005 r.

Zgodnie z ich zapisami, teren objęty opracowaniem bieżącego planu przeznaczony jest:

- pod funkcję związaną ze sprawowaniem kultu religijnego – zabudowę sakralną i kościelną wraz z zespołem parafialnym;
- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wolnostojącą, z dopuszczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej;
- pod projektowaną zielenią urządzonej na cele rekreacyjno-sportowe dla obsługi terenów sąsiadujących;
- do zachowania jako teren lasu i wód powierzchniowych śródlądowych.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

W granicach planu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa, zabudowa usługowa (warsztat samochodowy i stacja kontroli pojazdów), zabudowa usług kultu religijnego – kościół z zespołem parafialnym (w budowie). Pomiedzy tym terenami zabudowanymi znajdują się obszary porośnięte zielenią synantropijną i ruderalną oraz zadrzewieniami i zakrzewieniami. W granicach planu znajduje się jeden naturalny zbiornik wodny oraz 2 zagospodarowane oczka wodne. Dodatkowo, przez teren objęty opracowaniem planu przepływa ciek wodny zlokalizowany wzdłuż południowej granicy działek nr 61/86 i 61/90 obręb 153, stanowiących własność instytucji kościelnej. Relatywnie duży obszar opracowania (ok. 20%) zajmuje teren lasu, złożonego głównie z drzew gatunków sosna i brzoza w wieku rębny i starszym.

6. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Zastosowane rozwiązania w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego zawiera zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez przywołanie ogólnych zasad dla całej przestrzeni objętej opracowaniem, jak również zasad szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Zachowanie tego ładu przestrzennego rozumiane jest przez pryzmat zachowania walorów ekonomicznych, społecznych i środowiskowych tej przestrzeni. Wyżej wymienione zasady dotyczą dozwolonej lokalizacji budynków względem granicy działki, przy uwzględnieniu położenia, sąsiadującej z terenami, zabudowy mieszkaniowej. Wymagania ładu przestrzennego odzwierciedlone są również poprzez ustalenie wszelkich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, jak również wskazania maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy. Projekt planu akcentuje również zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Mając na względzie walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni, przepisy planu regulują kwestie związane z kształtowaniem zabudowy (poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zasad kształtowania dachów zabudowy) i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

Dodatkowe ograniczenia, mające na celu ochronę lokalnego krajobrazu wynikają z przepisów odrębnych tj. Uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Zapisy tego dokumentu zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar objęty opracowaniem planu leży na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, a jego ustalenia w zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych są spójne z przepisami Uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Inne wymagania związane z kwestią ochrony środowiska zostały uwzględnione w projekcie planu, w wyniku m. in. realizacji wytycznych z opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Projekt planu przewiduje pozostawienie w niezmienionej, w porównaniu z dotychczas obowiązującym planem, powierzchni lasów wraz z terenem pokrytym wodą powierzchniową śródładową. W założeniu, teren ten pozostać ma jako teren naturalnego drzewostanu z dopuszczeniem realizacji ciągów pieszych, po śladach naturalnych przedeptów, bez ingerencji w jego powierzchnię biologicznie czynną. Analogiczną funkcję pełnić miałyby także teren zieleni naturalnej, gdzie wprowadzony został zakaz zabudowy, z dopuszczeniem realizacji ciągów pieszych po naturalnych przedeptach. W celu ochrony naturalnego cieków wodnego, w planie wyznaczony został teren zieleni naturalnej towarzyszącej wodom płynącym i stojącym, dla którego wprowadzono zakaz zabudowy i prowadzenia robót budowlanych. Dodatkowo wyznaczone zostały tereny zieleni urządzonej, przeznaczonej na cele rekreacyjne, z zakazem ich zabudowy i prowadzenia robót budowlanych.

W kwestii ochrony wód, plan zakazuje dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych. Nakazuje on stosowanie odpowiednich technologii eliminujących prawdopodobieństwo ich zanieczyszczenia (odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej, zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej), jak również ograniczanie wielkości powierzchni szczelnych. Zagadnienie to uregulowane zostało poprzez wskazanie w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce. Przepisy planu dopuszczają budowę nowych zbiorników wodnych (w odniesieniu od istniejącego stanu zagospodarowania).

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu brak jest terenów wymagających ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Projekt planu reguluje kwestie związane z ograniczeniem zagospodarowania, w tym ograniczeniem wprowadzania zabudowy, między innymi w związku z przebiegiem przez omawiany obszar sieci gazowej o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa (wraz z obowiązującą dla niej strefą kontrolowaną).

Rozwiązuje on również zagadnienia związane z hałasem generowanym przez projektowane funkcje, w tym sposób ochrony przed nim oraz ustala dopuszczalne poziomy hałasu w obrębie projektowanych funkcji.

W kwestii potrzeb osób niepełnosprawnych, opracowanie planu nakazuje stosowanie rozwiązań architektoniczno-budowlanych dostosowujących przestrzeń publiczną do tych celów. Dodatkowo w ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową.

W granicach planu brak jest terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi dlatego nie uwzględnia on kwestii sposobu ich zagospodarowania, w myśl wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania istniejącego zagospodarowania obszaru, bierze pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. istniejącą infrastrukturę techniczną, istniejące połączenia komunikacyjne oraz istniejącą w tym miejscu zieleń. Wskazuje on rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego efektu społecznego (zapewnienie, usług oświatowych i wychowawczych oraz pomocy społecznej dla mieszkańców), gospodarczego i przestrzennego (wprowadzenie usług ogólnomiejskich w przestrzeń rozwijającego się osiedla mieszkaniowego). Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Kresowa w Olsztynie.”

7. Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność osób fizycznych i prawnych, w tym własność Gminy Olsztyn.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projektowane niniejszym planem funkcje terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa. Mimo powyższego, projekt planu podlega opinii i uzgodnień przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu wprowadza funkcje usług ogólnomiejskich, zaspakajających potrzeby społeczności miejskiej, co tożsame jest z zaspakajaniem potrzeb interesu publicznego.

Wskazany w projekcie sposób zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w przestrzeni publicznej uwzględnia potrzeby ogółu społeczeństwa tj. osób starszych i osób niepełnosprawnych.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i zagospodarowaniem infrastruktury technicznej.

11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Olsztyna, poprzez zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w procesie planowania przestrzennego.

Dnia 11 maja 2016 r., po raz pierwszy ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wyzaczył również termin składania wniosków do niego. W związku z potrzebą zmiany granic opracowania, Rada Miasta Olsztyna podjęła uchwałę nr XXIV/348/16 z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kresowej w Olsztynie – aktualizacja”.

W dniu 3 sierpnia 2017 r., odbyło się spotkanie informacyjne z mieszkańcami, podczas którego przedstawione zostały najważniejsze informacje dotyczące procedowanego planu, w tym kierunki zmian zasad zagospodarowania przestrzennego na omawianym terenie. Jednocześnie przedłużony został termin składania wniosków do niego, o czym powiadomiono poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej UM Olsztyna oraz w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie (do 30 września 2017 r.) wpłynęły wnioski, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

Na kolejnym etapie umożliwiono wgląd do projektowanego planu, poprzez jego wyłożenie w siedzibie UM Olsztyna, udział w dyskusji na jego temat oraz złożenie do niego uwag. Ogłoszenie o tej możliwości przedstawiono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej oraz ogłoszono w lokalnej prasie.

12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i zagospodarowaniem infrastruktury technicznej, która wymagana jest w celu zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

13. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ocenia się, że ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Przyjęte rozwiązania, związane z wprowadzeniem dodatkowych funkcji ogólnomiejskich (oprócz usług kultu religijnego także usług oświaty i wychowania czy pomocy społecznej), wprowadzeniem terenu zieleni urządzonej dla celów rekreacyjnych, wyznaczeniem ogólnodostępnych terenów komunikacji oraz pozostawieniem terenu zieleni towarzyszącej wodom płynącym, służyć będą do zaspakajania potrzeb społeczności lokalnej, a tym samym chronią one interes publiczny. Jednocześnie, rozwiązania związane z zasadami zagospodarowania terenu nie naruszają interesu prywatnego właścicieli nieruchomości, leżących w granicach opracowania planu.

14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Główną intencją sporządzenia planu było zoptymalizowanie intensywności zagospodarowania terenu objętego planem w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna oraz ustalenie powiązań funkcjonalnych, przestrzennych i komunikacyjnych projektowanej zabudowy w zakresie objętym opracowaniem, w powiązaniu z terenami sąsiadującymi z obszarem planu. Mając na względzie wymagania ładu przestrzennego, ponownie ustalone zostały zasady kształtowania zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, poprzez ustalenie minimalnych wielkości projektowanych działek, określenie odpowiednich wskaźników zabudowy tych terenów. Pozwoli to w przyszłości na efektywne, z ekonomicznego punktu widzenia, zagospodarowanie przestrzeni, w tym podział działek oraz usytuowanie nowej zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej intensywności tej zabudowy na obszarze strefy mieszkaniowej M1 (Gutkowo).

Celem szczegółowym sporządzenia planu było uzupełnienie aktualnie obowiązującej funkcji dla terenu zabudowy usług kultu religijnego dodatkowymi funkcjami usług oświaty i wychowania oraz pomocy społecznej.

Wraz z projektowanymi terenami funkcjonalnymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz usług ogólnomiejskich niskiej i średniej intensywności, projekt planu wyznacza tereny o przeznaczeniu pod las i wody powierzchniowe śródlądowe, pod zielenią urządzone, pełniącą funkcję rekreacyjną oraz pod naturalną zielenią, w tym zielenią towarzyszącą wodom płynącym. Wyżej wymienione tereny funkcjonalne mają na celu zrównoważenie intensyfikacji zagospodarowania tego terenu (poprzez wprowadzenie nowej zabudowy). Zachowanie obowiązujących w obecnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji lasu i zieleni urządzonej oraz wprowadzenie dodatkowo funkcji zieleni naturalnej, w tym towarzyszącej wodom płynącym wynika również z zobowiązań stawianych w przepisach odrębnych tj. Uchwale nr XXVI/606/17 z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Z przepisów tych wynikają zakazy i nakazy mające na celu ochronę naturalnego środowiska terenu objętego zmianą planu, w tym utrzymywanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, utrzymywanie i budowę zbiorników wodnych, utrzymywanie i odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych, utrzymywanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków, zakazy wykonywania prac zniekształcających naturalną rzeźbę terenu, zakazy dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych.

W odniesieniu do art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu ustala co następuje:

14.1. W kwestii kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego –

Zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją produkcyjną bazującą na wydobywaniu, bądź dostarczaniu surowców. Przedmiotowy projekt planu nie ustala lokalizacji tego typu terenów, zatem niniejsze uzasadnienie nie ma podstaw do oceny stopnia transportochłonności układu przestrzennego.

14.2. W kwestii lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu –

Plan adaptuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i zapewnia możliwość realizacji nowej. W przeważającej mierze mieszkańcy przedmiotowego terenu korzystają z transportu samochodowego. Obecnie obszar nie znajduje się w zasięgu publicznego transportu zbiorowego. Wynika to z jego peryferyjnego położenia. Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej oddalony jest o około 1000 m, zlokalizowany przy ulicy Bałtyckiej będącej elementem zewnętrznego układu komunikacyjnego miasta.

14.3. W kwestii zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów -

Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych ustalając możliwość realizacji ścieżek pieszych.

14.4. W kwestii dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy –

Ustalenia planu umożliwiają realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, która powstanie w nawiązaniu do sąsiadującej z przedmiotowym terenem zabudowy mieszkaniowej – uzupełni istniejący układ przestrzenny.

Dla ww. terenów plan określa wskaźniki i parametry nowej zabudowy, powiązania komunikacyjne, sposób realizacji infrastruktury technicznej. Planowane tereny nowej zabudowy wyznaczone zostały z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, w szczególności gminnego systemu wodociągowo - kanalizacyjnego. Plan w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, a także zapewnią wyposażenie terenów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Projekt planu uwzględnia podłączenie nowej zabudowy do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

W §5 planu zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania przestrzeni publicznych, a w §9 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Do wymienionych ustaleń należą między innymi wytyczne z zakresu kształtowania linii zabudowy, sytuowania i rozmieszczania reklam, zasady obsługi parkingowej, rozumiane jako wskazanie minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach terenu. Wskaźnik ten wynika bezpośrednio z kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazanych w Studium dla strefy M1-Gutkowo. Dla funkcji mieszkaniowej określone one zostały w odniesieniu do ilości mieszkań projektowanych w zabudowie, dla biur w odniesieniu do ilości osób zatrudnionych, natomiast dla pozostałych obiektów usługowych i handlowych, w odniesieniu do wielkości powierzchni użytkowej. W związku z tym, że obszar objęty planem nie leży, w zasięgu publicznego transportu miejskiego (najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany w odległości ok. 1 km), jego obecni mieszkańcy korzystają z transportu samochodowego. Przewidywać należy, że mieszkańcy nowej zabudowy także korzystać będą z tej formy transportu. Wskazane parametry wyznaczania ilości niezbędnych miejsc parkingowych wynikają z realnego zapotrzebowania, przy jednoczesnym zapewnieniu ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.