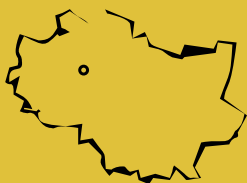


Nr jednostki:

E18

Karta jednostki Urbanistycznej:

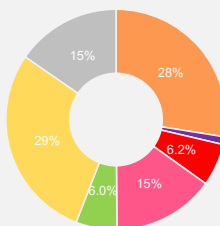
Maślice Małe



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 297 ha *
liczba mieszkańców: 8644 os.
udział zwartej struktury w jednostce: 47 %



tereny mieszkaniowe 81 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze 3 ha
tereny mieszkaniowo usługowe 18 ha
tereny komunikacji 44 ha
tereny zieleni 18 ha
tereny rolne 85 ha
tereny pozostałe 45 ha

*w tym 1 ha terenów zamkniętych

Cechy jednostki:

- Obszar o zróżnicowanej strukturze funkcjonalno - przestrzennej rozdzielony przez AOW. Część południowa - czytelny układ zabudowy jednorodzinnej, przy AOW rozpoczęta struktura wielorodzinna bez spójnego układu urbanistycznego. Część północna - zabudowa mieszana, gęsta, brak czytelnego układu komunikacyjnego i urbanistycznego.
- Bliskość rzeki Odry i dostępność terenów zieleni.
- Brak wyodrębnionego centrum jednostki, brak przestrzeni publicznych, struktura wyposażona w usługi oświaty i podstawowe.
- Do głównych osi komunikacyjnych jednostki należą ul. Królewiecka oraz Maślicka. Od strony zachodniej jednostka graniczy z linią kolejową.
- Obszar rozwoju o wzmocnionym ruchu inwestycyjnym obejmujący całą jednostkę.

Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie czytelnej i spójnej struktury funkcjonalno - przestrzennej, nawiązującego skalą i formą do istniejących budynków, z przewagą zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, nawiązującego skalą i formą do istniejących budynków.
- Wzmocnienie znaczenia transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwój transportu szynowego, w tym wykreowanie miejsca węzłowego z integracją wszystkich środków transportu wraz z nowym przystankiem kolejowym. Zapewnienie dogodnych powiązań komunikacyjnych w kierunku miejsca węzłowego.
- Budowanie tożsamości lokalnej poprzez wykreowanie lokalnego centrum, a także rozwój lokalnego ośrodka usługowego w rejonie ulic Królewieckiej, Brodzkiej i Maślickiej wspólnego z Maślicami Wielkimi.
- Stworzenie systemu zieleni czytelnie powiązanego z rzeką Odry i ługowiną.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w całej jednostce.

Kierunki rozwoju jednostki:

Przeznaczenia terenów

Na obszarze jednostki obowiązują następujące obszary przeznaczeń, o których mowa w dziale IV, rozdziale 2.2:

- M - obszary mieszkaniowe (**92 %**)
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające),
- U - obszary usługowe (**8 %**)
klasy przeznaczeń: usługi wielkomiejskie (dominujące), usługi techniczne (dominujące), usługi publiczne (dominujące), usługi powszechne 1 (dominujące), usługi powszechne 2 (dominujące), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające),

Na obszarze jednostki występują tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w dziale IV, rozdziale 2.3

Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące strefy wskaźnikowe, o których mowa w dziale IV, rozdziale 3:

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej					
Symbol obszaru wskaźnikowego	Wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]				
	Mieszkalnictwo	Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy		
B3	40	w mpzp	20		
B7	nie dotyczy	w mpzp	20		
B5	35	w mpzp	20		

Wskaźnik współczynnika zabudowy					
Symbol obszaru wskaźnikowego	Wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]				
	Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
P10	20	30	50	35	w mpzp

Wskaźnik wysokości zabudowy	
Symbol obszaru wskaźnikowego	Wartość wskaźnika [m n.p.t.]
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia
W4	do 18m
W5	do 12m

Kierunki rozwoju wynikające z polityki ogólnomiejskich:	
ZAMIESZKIWANIE	<p>W jednostce obowiązują następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> o osiedlowy o indywidualny o mozaikowy <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w Dziale IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki gospodarczo-usługowej wyznaczone na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Lokalne ośrodki handlowo-usługowe o Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 2000 do 5000 m kw. <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 5</p>
ZIELEŃ	<p>W jednostce obowiązuje następująca strefa zieleni wyznaczona na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> o strefa zieleni równorzędnej <p>W jednostce obowiązują następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp. o obszarowe formy zieleni sportowej o obszarowe formy zieleni wypoczynkowej o punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobiwości dendrologiczne <p>W jednostce obowiązują następujące polityki kształtowania zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> o dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego o dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego o dla obszarów usługowych o dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego <p>W jednostce występują następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015) <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w Dziale IV, rozdziale 6</p>
RZĘKI / WODA	<p>W jednostce obowiązują następujące profile rzek wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> o wielofunkcyjny (rz. Odra) o mieszkaniowo - wypoczynkowy (rz. Ślęza) <p>W jednostce obowiązują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> o przyrodniczy o mieszkalny o sportu i rekreacji <p>W ramach powyższych sektorów obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Projektowane kładki o Projektowane mosty drogowe o Plaże o Bazy sportowo-rekreacyjne o Przejścia pod mostami o Przystanie o Mosty drogowe istniejące <p>W jednostce obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>W jednostce obowiązują następujące typy przestrzeni publicznych wyznaczone na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> o lokalne centra o przestrzenie ogólnomiejskie o łączniki międzyosiedlowe o ciągi transportowe o przestrzenie lokalne <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w Dziale IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy kompozycji na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Elementy Tworzące Kompozycję - Punktowe o Obiekty Kompozycyjne - Przestrzenie hierarchicznie ważne o Obiekty Kompozycyjne - Lokalne dominanty o Tworzywo - Ważne założenia zielone o Obiekty Kompozycyjne - Subdominanty o Tworzywo - Zakłócenia - dysharmonia obiektów o Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie o Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe <p>W jednostce obowiązują następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Rozwinięcia widokowe o Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Osie widokowe o Makroelementy - Korytarze kolejowe o Makroelementy - Korytarze rzek o Makroelementy - Ważne korytarze drogowe <p>W jednostce obowiązują następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Układy Kompozycyjne - Zdefiniowane o Układy Kompozycyjne - Zielone o Układy Kompozycyjne - Do wykreowania o Układy Kompozycyjne - Do rozwinięcia <p>Ustalenia Polityki kompozycyjnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu) o Strefy ochrony historycznych założeń zielonych (parki, cmentarze, ogrody działkowe) o III strefa ochrony konserwatorskiej o II strefa ochrony konserwatorskiej <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Stanowisko archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha o Stanowisko archeologiczne o powierzchni od 1 ara do 1 ha o strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM o strefa ochrony stanowiska archeologicznego (50 m) o strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW o Stanowisko archeologiczne bez określonej powierzchni <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w Dziale IV, rozdziale 10</p>

<p>MOBILNOŚĆ</p>	<p>W jednostce obowiązuje następująca strefa dostępności komunikacyjnej wyznaczona na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Strefa pośrednia <p>W jednostce obowiązuje następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Zbiorcze ◦ Autostrady <p>W jednostce obowiązuje następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny 1 ◦ węzeł przesiadkowy pośredni <p>W jednostce obowiązuje następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ trasy rowerowe zbiorcze ◦ trasy rowerowe rekreacyjne ◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady ◦ trasy rowerowe alternatywne-greenway <p>W jednostce obowiązuje następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ korytarze kolejowe istniejące ◦ główne korytarze tramwajowe <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w Dziale IV, rozdziale 11</p>
<p>INFRASTRUKTURA</p>	<p>W jednostce obowiązuje następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Teren oraz strefa dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – pochodzącej z promieniowania słonecznego sytuowanych wyłącznie na budynkach oraz pochodzącej z wnętrza ziemi <p>Ustalenia Polityki infrastrukturalnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 12</p>