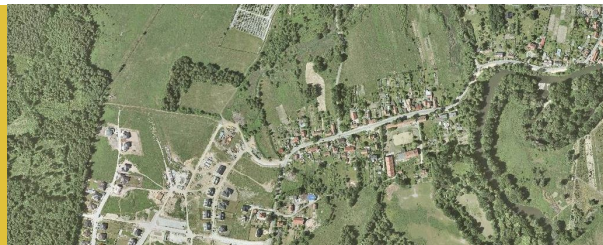


Nr jednostki:

**E30**

Karta jednostki Urbanistycznej:

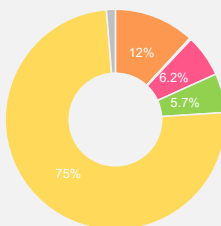
**Marszowice**



### Stan jednostki na: 2016

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 391 ha \*  
liczba mieszkańców: 1330 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 20 %



tereny mieszkaniowe 46 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,0 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 0,8 ha  
tereny komunikacji 24 ha  
tereny zieleni 22 ha  
tereny rolne 291 ha  
tereny pozostałe 5 ha

\*w tym 3 ha terenów zamkniętych

#### Cechy jednostki:

- Obszar z zachowanym na części układem dawnej wsi, wokół której znajdują się pola nie wykorzystywane rolniczo.
- Na fragmentach terenu powstaje zabudowa mieszkaniowa indywidualna w regularnym, kompleksowo zaprojektowanym i konsekwentnie realizowanym układzie urbanistycznym.
- Jednostka jest otoczona Lasem Mokrzańskim oraz Doliną Bystrzycy.
- Jednostka oparta o osie komunikacyjne: ul. Wilkszyńską, prowadzącą ruch pozamiejski oraz ul. Marszowicką. Linia kolejowa stanowi barierę przestrzenną dla powiązań w ramach jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Utworzenie samodzielnej jednostki o dominującym charakterze zabudowy mieszkaniowej indywidualnej, o niskiej intensywności.
- Wykreowanie układu komunikacyjnego pozwalającego na sprawne powiązania z jednostkami sąsiednimi, w szczególności w kierunku miejsc o charakterze przesiadkowym, integrującym różne środki transportu.
- Wykreowanie terenów rekreacyjnych z wykorzystaniem cieków wodnych, uwzględniając bezpośrednie sąsiedztwo Lasu Mokrzańskiego i Doliny Bystrzycy.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- M - obszary mieszkaniowe (**100 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zielen (uzupełniające), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (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	Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy		
B3	40	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	
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

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

<b>Kierunki rozwoju wynikające z polityk ogólnomiejskich:</b>	
<b>ZAMIESZKIWANIE</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sielski</li> <li>indywidualny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w Dziale IV, rozdziale 4</p>
<b>GOSPODARKA I USŁUGI</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki gospodarczo-usługowej wyznaczone na rysunku 13:</p> <p>brak</p> <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 5</p>
<b>ZIELEŃ</b>	<p>W jednostce obowiązuje następująca strefa zieleni wyznaczona na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>obszarowe formy zieleni sportowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące polityki kształtowania zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w Dziale IV, rozdziale 6</p>
<b>RZEKI / WODA</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące profile rzek wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przyrodniczo - krajobrazowy (rz. Bystrzyca)</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sportu i rekreacji</li> <li>przyrodniczy</li> <li>mieszkalny</li> </ul> <p>W ramach powyższych sektorów obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mosty drogowe istniejące</li> <li>Projektowane mosty drogowe</li> <li>Projektowane kładki</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bazy sportowo-rekreacyjne</li> <li>Przystanie</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 7</p>
<b>PRZESTRZENIE PUBLICZNE</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące typy przestrzeni publicznych wyznaczone na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ciągi transportowe</li> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>łączniki międzyosiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w Dziale IV, rozdziale 8</p>
<b>KOMPOZYCJA</b>	<p>W jednostce występują następujące elementy kompozycji na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe</li> <li>Tworzywo - Zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>Obiekty Kompozycyjne - Przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie</li> <li>Elementy Tworzące Kompozycję - Punktowe</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Makroelementy - Ważne korytarze drogowe</li> <li>Makroelementy - Korytarze rzek</li> <li>Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Rozwinięcia widokowe</li> <li>Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Osie widokowe</li> <li>Makroelementy - Korytarze kolejowe</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Układy Kompozycyjne - Zdefiniowane</li> <li>Układy Kompozycyjne - Do wykreowania</li> <li>Układy Kompozycyjne - Zielone</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycyjnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 9</p>
<b>DZIEDZICTWO</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>Strefa ochrony historycznej zabudowy przemysłowej</li> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>Strefy ochrony historycznych założeń zielonych (parki, cmentarze, ogrody działkowe)</li> <li>Historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu)</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>Stanowisko archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w Dziale IV, rozdziale 10</p>
<b>MOBILNOŚĆ</b>	<p>W jednostce obowiązuje następująca strefa dostępności komunikacyjnej wyznaczona na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zbiornice</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>korytarze kolejowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w Dziale IV, rozdziale 11</p>
<b>INFRASTRUKTURA</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teren oraz strefa dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – pochodzącej wyłącznie ze spadku wody</li> <li>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</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastrukturalnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 12</p>

#### Szczególne ustalenia dla jednostki:

- Dopuszcza się wyłącznie budynki jednorodzinne wolnostojące i budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej.
- Zaleca się następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych dla form zabudowy mieszkaniowej: budynek jednorodzinny wolnostojący: 800 m<sup>2</sup>, budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej: 400 m<sup>2</sup>.