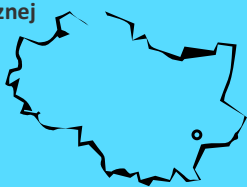


## Karta jednostki urbanistycznej

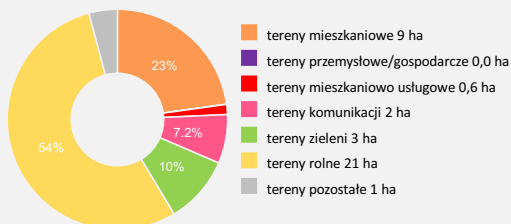
Nr jednostki:  
**C14**  
Nazwa jednostki:  
**Opatowice**



Stan jednostki na: 2016

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 40 ha  
liczba mieszkańców: 150 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 59 %



### Cechy jednostki:

1. Dawna wieś o charakterze ulicówki i kolonia Nowy Dom, zlokalizowane wzdłuż ulicy Opatowickiej pomiędzy Wyspą Opatowicką a rozległymi terenami zieleni.
2. Rozproszony układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częściowo zachowanym historycznym podziałem parceli. Pozostałości dawnej zabudowy, w tym pałac z aleją drzew łączącą folwark ze Wzgórzem Józefinki.
3. Ulica Opatowicka jako oś kompozycyjna i komunikacyjna osiedla.
4. Enklawa zabudowy zatopiona w zieleni i otwarta na tereny nadrzeczne.

### Wyzwania dla jednostki:

1. Wykorzystanie potencjału położenia i wzmocnienie połączeń pieszych, rowerowych i wodnych z Wyspą Opatowicką oraz osiedlami mieszkaniowymi Wielkiej Wypsy.
2. Rozwój działalności związanych z obsługą turystyki i rekreacji w ofercie usługowej jednostki, w szczególności w sąsiedztwie Wypsy Opatowickiej.
3. Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układów urbanistycznych i uzupełnienie ich w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem pozostałości form wiejskich.
4. Ochrona krajobrazu ruralistycznego ze wzgórza Józefinki.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

Na obszarze jednostki obowiązują następujące obszary przeznaczeń, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.2:

1. M — obszary mieszkaniowe (**100 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), zieleni (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające),

#### Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3:

| Wskaźnik wysokości zabudowy               |  |                                   |                                  |                        |                             |
|---|--|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Symbol obszaru wskaźnikowego              | Obowiązująca maksymalna wartość wskaźnika [m n.p.t.]             |                                   |                                  |                        |                             |
|   | Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia             |                                   |                                  |                        |                             |
|   | 12m  |                                   |                                  |                        |                             |
| W5  |  |                                   |                                  |                        |                             |
| Wskaźnik powierzchni zabudowy             |  |                                   |                                  |                        |                             |
| Symbol obszaru wskaźnikowego              | Zalecana maksymalna 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            |                             |
|   |  |                                   |                                  |                        | w mpzp                      |
| Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej |  |                                   |                                  |                        |                             |
| Symbol obszaru wskaźnikowego              | Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]  |                                   |                                  |                        |                             |
|   | Mieszkalnictwo   | Zielen                            | Pozostałe dopuszczone klasy      |                        |                             |
|   | R3   | 40                                | w mpzp                           | 20                     |                             |

| Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin |  |
|---|--|
| ZAMIESZKIWANIE  | <p>Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sielski</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>   |
| GOSPODARKA I USŁUGI   | <p>Jednostka zawiera następujące elementy struktury ośrodków usługowych przedstawione na rysunku 13:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego przedstawione na rysunku 13:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki przedstawione na rysunku 13:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego przedstawione na rysunku 13:</p> <p>Brak</p> <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</p>   |
| ZIELEŃ  | <p>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następującą formę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element polityki obszarowej przedstawiony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Główne Zbiorniki Wód Podziemnych</li> <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 części IV, rozdziale 6</p>   |
| RZEKI / WODA  | <p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny przedstawiony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjna Odra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sportu i rekreacji</li> <li>przyrodniczy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>  |
| PRZESTRZENIE PUBLICZNE  | <p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wyznaczone na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przestrzeń lokalne</li> <li>łącniki międzysiedlowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>   |
| KOMPOZYCJA  | <p>W jednostce występują następujące elementy kompozycji wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element układu kompozycyjnego wyznaczony na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zdefiniowane</li> <li>do rozwinięcia</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>   |
| DZIEDZICTWO   | <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</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> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p> |
| MOBILNOŚĆ   | <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujący element systemu rowerowego wyznaczony na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <p>Brak</p> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>   |
| INFRASTRUKTURA  | <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy elektroenergetyki wyznaczone na rysunku 15:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wyznaczone na rysunku 15:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wyznaczone na rysunku 16:</p> <p>Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wyznaczony na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>teren ochrony pośredniej</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>  |