

## Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

**E7**

Nazwa jednostki:

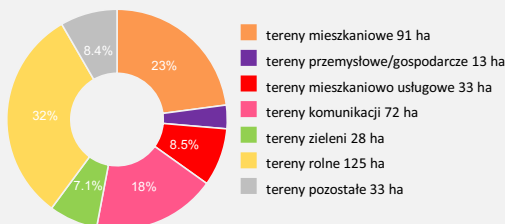
**Muchobór Wielki**



**Stan jednostki na: 2016**

### Dane o jednostce:

powierzchnia: 398 ha \*  
liczba mieszkańców: 11042 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 58 %



\* w tym 8 ha terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### Cechy jednostki:

- Wykształcony ośrodek usługowy w rejonie ulic Granicznej i Mińskiej. Części północna - usługowa, południowa - wypoczynkowa, zachodnia składowo-przemysłowa, centralna to wymieszana zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna. Wschodnia granica jednostki przebiega wzdłuż AOW.
- Układ dawnej wsi, który stanowią ulice Stanisławowska i Samborska z centralnym punktem - kościołem przy skrzyżowaniu ul. Stanisławowskiej z ul. Mińską. Struktura funkcjonalno - przestrzenna o nieczytelnym układzie urbanistycznym. Brak spójnych powiązań.
- Tereny zieleni słabo zorganizowane. Bliskość rzeki Ślęzy, między ulicami Stanisławowską a Samborską przepływa rzeka Kasina.
- Osią komunikacyjną jednostki jest ul. Mińska oraz doprowadzająca do niej od strony południowej ul. Awicenny wraz z ul. Stanisławowską. Od strony północnej ul. Graniczna pozwala na dostęp do AOW poprzez usytuowany w sąsiedztwie węzeł Wrocław Lotnisko.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w północnej części jednostki.

### Wyzwania dla jednostki:

- Uczelnienie i uporządkowanie struktury funkcjonalnej zabudowy wielorodzinnej, nawiązanie skalą i formą do istniejących budynków, a także wykreowanie przestrzeni publicznych o charakterze usługowo - rekreacyjnym.
- Stworzenie kompleksowej koncepcji dla rozwoju przyszłej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z uwzględnieniem proporcji między zabudową a terenami zieleni z uwzględnieniem układu dawnej wsi.
- Poprawa jakości i dostępności terenów zieleni. Czytelne powiązanie z rzeką Śląską dedykowane rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w północnej części jednostki.
- Wzmocnienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwój transportu szynowego, w tym także wzbogacenie stacji Wrocław Zachodni o elementy integrujące różne środki transportu w celu wykształcenia przesiadkowego miejsca węzłowego o funkcji miejsko - aglomeracyjnej.

### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- M — obszary mieszkaniowe (52 %)**  
klasy przeznaczeń: usługi wielkomiejskie (dominujące), nauka (uzupełniające), usługi techniczne (dominujące), zieleni (uzupełniające), usługi publiczne (dominujące), infrastruktura (uzupełniające),
- AG — obszary przemysłowe (17 %)**  
klasy przeznaczeń: usługi wielkomiejskie, nauka, usługi techniczne, zieleni, usługi publiczne, infrastruktura,
- U — obszary usługowe (17 %)**  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, nauka, usługi techniczne, zieleni, usługi publiczne, infrastruktura,
- Z2 — obszary zieleni (15 %)**  
klasy przeznaczeń: usługi powszechne 2, nauka, zieleni, infrastruktura, infrastruktura specjalna,

#### 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             |                                   |                                  |                        |                             |        |
|   | 18m  |                                   |                                  |                        |                             |        |
| 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 |                             |        |
|   | P10  | 20                                | 30                               | 50                     | 35                          | w mpzp |
|   | P14  | 20                                | 30                               | 50                     | nie dotyczy                 | w mpzp |
| P17                                       | nie dotyczy  | nie dotyczy                       | nie dotyczy                      | nie dotyczy            | w mpzp                      |        |
| Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej |  |                                   |                                  |                        |                             |        |
| Symbol obszaru wskaźnikowego              | Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]  |                                   |                                  |                        |                             |        |
|   | Mieszkalnictwo   | Zielen                            | Pozostałe dopuszczone klasy      |                        |                             |        |
|   | B3   | 40                                | w mpzp                           | 20                     |                             |        |
|   | B7   | nie dotyczy                       | w mpzp                           | 20                     |                             |        |
|   | B10  | nie dotyczy                       | 50                               | 50                     |                             |        |

| Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin |   |
|---|---|
| ZAMIESZKIWANIE  | <p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mozaikowy</li> <li>indywidualny</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalne ośrodki usługowe</li> <li>wyspecjalizowane ośrodki usługowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego przedstawione na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li> <li>obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m kw.</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki przedstawione na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność produkcyjna</li> <li>małe i średnie przedsiębiorstwa</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego przedstawiony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>działalność biurowa</li> </ul> <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 następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li> <li>obszarowe formy zieleni sportowej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej przedstawione na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów przyrodniczo-rekreacyjnych</li> <li>dla obszarów gospodarczych</li> <li>dla obszarów usługowych</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszar ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław – Strachowice</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>  |
| RZĘKI / WODA  | <p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny przedstawiony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wyznaczony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkaniowy</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>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łącniki międzyosiedlowe</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 - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>tworzywo - ważne założenia zieleni</li> <li>tworzywo - brak - wolne przestrzenie</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>bramy miasta - typ II</li> <li>makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>osie widokowe - w jednym kierunku</li> <li>makroelementy - korytarze kolejowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>do rozwinięcia</li> <li>zielone</li> <li>do wykreowania</li> <li>zdefiniowane</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 historycznych założeń zieleni</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> <li>strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków</li> <li>stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>dawne cmentarze Wrocławia</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p> |

## MOBILNOŚĆ

- Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:
- strefa pośrednia
- Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:
- A autostrady
  - G główne
  - Z zbiorcze
  - GP główne ruchu przyspieszonego
- Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:
- węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny
  - parking B&R
  - parking P&R
  - stacja lub przystanek kolejowy
- Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:
- trasy rowerowe zbiorcze
  - trasy rowerowe alternatywne-greenway
  - trasy rowerowe główne-rowerostrady
- Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:
- główne korytarze tramwajowe
  - korytarze kolejowe istniejące

Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11

## INFRASTRUKTURA

- Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:
- Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW - pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz pochodzącą z wnętrza ziemi oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko
- Jednostka zawiera następujący element elektroenergetyki wyznaczony na rysunku 15:
- istniejąca napowietrzna 110 kV
- Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wyznaczony na rysunku 15:
- przewody gazowe wysokiego ciśnienia istniejące
- Jednostka zawiera następujące elementy kanalizacji wyznaczone na rysunku 16:
- Brak
- Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wyznaczone na rysunku 16:
- Brak

Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12