

Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

E30

Nazwa jednostki:

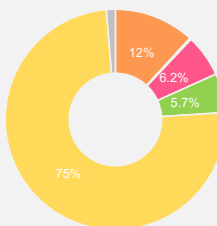
Marszowice



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 ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

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 części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.2:

- 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 | | | | |
| W5 | 12m | | | | |
| 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 | nie dotyczy |
| P14 | 20 | 30 | 50 | 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 | | |

| 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"> o sielski o indywidualny <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: Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego przedstawione na rysunku 13: Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju gospodarki przedstawione na rysunku 13: Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy dotyczące rozwoju działalności biurowej oraz nauki i szkolnictwa wyższego przedstawione na rysunku 13: 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"> o strefa zieleni równorzędnej <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> o obszarowe formy zieleni wypoczynkowej o obszarowe formy zieleni sportowej o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp. <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej przedstawione na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> o dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego o dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego <p>Jednostka zawiera następujący obszar wyznaczony 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 części IV, rozdziale 6</p> |
| RZĘKI / WODA | <p>Na jednostkę oddziałują następujący profil rzeczny przedstawiony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> o przyrodniczo-krajobrazowa Bystrzyca <p>Na jednostkę oddziałują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> o mieszkaniowy o sportu i rekreacji o przyrodniczy <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"> o ciągi transportowe o lokalne centra o przestrzenie lokalne o łączniki międzyosiedlowe <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"> o tworzywo - założenia - dysharmonia obiektów o elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne o obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne o elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne o tworzywo - brak - wolne przestrzenie o elementy tworzące kompozycję - punktowe <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> o makroelementy - korytarze drogowe o makroelementy - korytarze rzeczne o rozwinięcia widokowe o makroelementy - korytarze kolejowe o osie widokowe - w jednym kierunku <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> o zdefiniowane o do wykreowania o zielone <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"> o strefy ochrony historycznej zabudowy przemysłowej, kolejowej i militarnej oraz innych budowli i urządzeń technicznych o II strefa ochrony konserwatorskiej o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego o strefy ochrony historycznych założeń zieleni o historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu) o III strefa ochrony konserwatorskiej <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM o stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków - grodziska o stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m) o strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW <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"> o strefa miejsko-aglomeracyjna <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Z zbiorcze <p>Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14: Brak</p> <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> o trasy rowerowe rekreacyjne o trasy rowerowe zbiorcze <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wyznaczony na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> o korytarze kolejowe istniejące <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p> |

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 następujące elementy elektroenergetyki wyznaczone na rysunku 15:

- planowana kablowa 110 kV
- istniejąca napowietrzna 110 kV

Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wyznaczone na rysunku 15:

Brak

Jednostka zawiera następujący element kanalizacji wyznaczony na rysunku 16:

- przepompownie ścieków główne planowane

Jednostka zawiera następujące elementy sieci wodociągowej wyznaczone na rysunku 16:

Brak

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

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 m², budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej: 400 m².