

## Karta jednostki urbanistycznej

Nr jednostki:

**E18**

Nazwa jednostki:

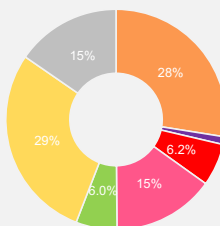
**Maślice Małe**



**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 ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu

### 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 ul. Maślicka. Od strony zachodniej jednostka graniczy z linią kolejową.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym obejmujący całą jednostkę.

### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie czytelnego i spójnego układu urbanistycznego, nawiązującego skalą i formą do istniejących budynków, z przewagą zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności.
- 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 Odrą i ługowiną.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności w obszarze rozwoju w całej jednostce.

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

#### 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					
W4	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		
	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		
	B5	35	w mpzp	20		
	B7	nie dotyczy	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"> <li>o osiedlowy</li> <li>o indywidualny</li> <li>o mozaikowy</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych przedstawiony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o lokalne ośrodki usługowe</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący element dotyczący rozwoju handlu detalicznego przedstawiony na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000-5000 m kw.</li> </ul> <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>o strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li> <li>o obszarowe formy zieleni sportowej</li> <li>o obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>o punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej przedstawione na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego</li> <li>o dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego</li> <li>o dla obszarów usługowych</li> <li>o dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujący obszar wyznaczony na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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 oddziałują następujące profile rzeczne przedstawione na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza</li> <li>o wielofunkcyjna Odra</li> </ul> <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wyznaczony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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>o lokalne centra</li> <li>o przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>o łączniki międzysiedlowe</li> <li>o ciągi transportowe</li> <li>o przestrzenie lokalne</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>o elementy tworzące kompozycję - punktowe</li> <li>o obiekty kompozycyjne - przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>o obiekty kompozycyjne - lokalne dominanty</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne</li> <li>o tworzywo - ważne założenia zieleni</li> <li>o elementy tworzące kompozycję - osie kompozycyjne</li> <li>o obiekty kompozycyjne - subdominanty</li> <li>o tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>o 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>o rozwinięcia widokowe</li> <li>o makroelementy - korytarze kolejowe</li> <li>o makroelementy - korytarze rzeczne</li> <li>o makroelementy - korytarze drogowe</li> <li>o osie widokowe - w jednym kierunku</li> </ul> <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o zdefiniowane</li> <li>o zielone</li> <li>o do wykreowania</li> <li>o 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>o historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu)</li> <li>o strefy ochrony historycznych założeń zieleni</li> <li>o III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>o II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o 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>o stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>o stanowiska archeologiczne o powierzchni od 1 a do 1 ha wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</li> <li>o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>o strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m)</li> <li>o strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>o dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>o stanowiska archeologiczne bez określonej powierzchni wraz ze strefą ochrony stanowisk (50 m)</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
  - Z zbiorcze
- Jednostka zawiera następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:
- stacja lub przystanek kolejowy
  - parking P&R
  - węzeł przesiadkowy pośredni
  - parking B&R
  - węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny
- Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:
- trasy rowerowe zbiorcze
  - trasy rowerowe rekreacyjne
  - trasy rowerowe główne-rowerostrady
  - trasy rowerowe alternatywne-greenway
- Jednostka zawiera następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:
- korytarze kolejowe istniejące
  - główne korytarze tramwajowe

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 następujące elementy elektroenergetyki wyznaczone na rysunku 15:
- istniejąca napowietrzna 110 kV
  - istniejąca kablowa 110 kV
- Jednostka zawiera następujące elementy ciepłownictwa, gazu i paliw wyznaczone na rysunku 15:
- Brak
- 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