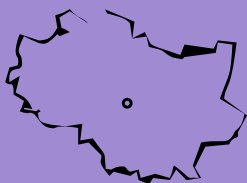


Nr jednostki:

A4

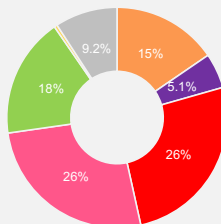
Karta jednostki Urbanistycznej:
Szczepin



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 223 ha *
liczba mieszkańców: 18624 os.
udział zwartej struktury w jednostce: 80 %



tereny mieszkaniowe 34 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze 11 ha
tereny mieszkaniowo usługowe 57 ha
tereny komunikacji 58 ha
tereny zieleni 39 ha
tereny rolne 1 ha
tereny pozostałe 20 ha

*w tym 22 ha terenów zamkniętych

Cechy jednostki:

- Obszar w przeważającej części mieszkaniowy wielorodzinny, z nielicznymi obiektami usług ogólnomiejskich, oddzielony od terenów zielonych i nadzecznych obszarem przemysłowo-usługowym przy ulicy Długiej.
- Osiedle blokowe o geometrycznych układach zabudowy kształtowanych na bazie przedwojennej sieci ulic, zaopatrzone w pełną infrastrukturę społeczno-usługową oraz bogatą zielenią półprywatną we wnętrzach zabudowy. Fragmentarycznie zachowana historyczna zabudowa osiedla robotniczego przy ulicy Słubickiej.
- Obszar usługowo-przemysłowy przy ulicy Długiej, działający niezależnie od zabudowy mieszkaniowej, sąsiadujący z jednostką wojskową oraz dużym założeniem historycznych ogrodów działkowych.
- Ulice Legnicka, Zachodnia, Poznańska i Długa stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki z głównym miejscem węzłowym w rejonie placu Strzegomskiego.
- Linie kolejowe separujące północną część jednostki oraz ograniczające powiązania z sąsiadującymi od zachodu Popowicami. Bezpośredni dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Mikołajów.

Wyzwania dla jednostki:

- Włączenie w strukturę śródmiejską terenów przemysłowych, usługowych i części ogrodów działkowych w północnej części jednostki oraz wzmocnienie powiązań między zabudową mieszkaniową a terenami nadzeczными.
- Rozwój i wzmocnienie wielofunkcyjnego charakteru jednostki poprzez harmonijne połączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej wraz z utrzymaniem istniejącego układu urbanistycznego. Wykreowanie **strategicznego obszaru o znaczeniu ogólnomiejskim** w rejonie stacji Mikołajów.
- Zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez rozbudowę systemu istniejącej zieleni i wprowadzenie nowej, łączącej tereny mieszkaniowe z nadzeczными oraz atrakcyjne zagospodarowanie nabrzeży, m.in. poprzez wprowadzenie funkcji wypoczynkowej i rekreacyjnej.
- Budowa tożsamości lokalnej mieszkańców, m.in. poprzez stworzenie miejsc integracji w ramach przestrzeni publicznych w rejonie Rynku Szczepińskiego i placu Strzegomskiego.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz miejsc węzłowych o funkcji przesiadkowej wraz z wyposażeniem w elementy integracji różnych środków transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rzecznymi oraz miejscami węzłowymi, w szczególności pomiędzy stacją kolejową oraz węzłem przesiadkowym. Wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy, w tym prowadzone niezależnie od układu drogowego.

Kierunki rozwoju jednostki:

Przeznaczenia terenów

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

- MU - obszary mieszkaniowo-usługowe (**100 %**)
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (dominujące), usługi powszechne 2 (dominujące), usługi wielkomiejskie (uzupełniające), nauka (uzupełniające), usługi publiczne (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (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 | | Pozostałe dopuszczone klasy | | |
| | | | | | |
| B2 | 40 | w mpzp | 15 | | |
| B1 | 25 | w mpzp | 15 | | |

| 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 | |
| P2 | nie dotyczy | nie dotyczy | nie dotyczy | 60 | w mpzp |
| P6 | nie dotyczy | nie dotyczy | nie dotyczy | 25 | w mpzp |

| Wskaźnik wysokości zabudowy | |
|------------------------------|--|
| Symbol obszaru wskaźnikowego | Wartość wskaźnika [m n.p.t.] |
| | Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia |
| | do 25m (55m) |

| | |
|--|--|
| Kierunki rozwoju wynikające z polityki ogólnomiejskich: | |
| ZAMIESZKIWANIE | <p>W jednostce obowiązują następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ śródmiejski <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w Dziale IV, rozdziale 4</p> |
| GOSPODARKA I USŁUGI | <p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki gospodarczo-usługowej wyznaczone na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Polityka śródmiejskiej aktywności gospodarczej ◦ Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 2000 do 5000 m kw. ◦ Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m kw. ◦ Śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie formy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych ◦ Wyspecjalizowane ośrodki handlowo-usługowe <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 5</p> |
| ZIELEŃ | <p>W jednostce obowiązuje następująca strefa zieleni wyznaczona na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ strefa zieleni równorzędnej <p>W jednostce obowiązują następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ obszarowe formy zieleni wypoczynkowej ◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp. ◦ obszarowe formy zieleni sportowej <p>W jednostce obowiązuje następująca polityka kształtowania zieleni wyznaczona na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego <p>W jednostce występują następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015) <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w Dziale IV, rozdziale 6</p> |
| RZĘKI / WODA | <p>W jednostce obowiązują następujące profile rzek wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ wielofunkcyjny (rz. Odra) <p>W jednostce obowiązują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ sportu i rekreacji ◦ mieszkalny ◦ wielofunkcyjny <p>W ramach powyższych sektorów obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Projektowane kładki <p>W jednostce obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Przystanie ◦ Przejścia pod mostami ◦ Projektowane kładki ◦ Mosty drogowe istniejące ◦ Projektowane mosty drogowe <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 7</p> |
| PRZESTRZENIE PUBLICZNE | <p>W jednostce obowiązują następujące typy przestrzeni publicznych wyznaczone na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ ciągi transportowe ◦ lokalne centra ◦ ogólnomiejski rdzeń ◦ łączniki międzyosiedlowe ◦ przestrzenie lokalne ◦ trzy promenady ◦ przestrzenie ogólnomiejskie <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w Dziale IV, rozdziale 8</p> |
| KOMPOZYCJA | <p>W jednostce występują następujące elementy kompozycji na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Obiekty Kompozycyjne - Subdominanty ◦ Tworzywo - Zakłócenia - dysharmonia obiektów ◦ Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie ◦ Obiekty Kompozycyjne - Lokalne dominanty ◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Mosty ◦ Tworzywo - Ważne założenia zielone ◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Punktowe ◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe ◦ Obiekty Kompozycyjne - Przestrzenie hierarchicznie ważne <p>W jednostce obowiązują następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Osie widokowe ◦ Makroelementy - Korytarze rzek ◦ Makroelementy - Ważne korytarze drogowe ◦ Makroelementy - Korytarze kolejowe ◦ Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Rozwinięcia widokowe <p>W jednostce obowiązują następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Układy Kompozycyjne - Do wykreowania ◦ Układy Kompozycyjne - Do przekształcenia ◦ Układy Kompozycyjne - Zdefiniowane <p>Ustalenia Polityki kompozycyjnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 9</p> |
| DZIEDZICTWO | <p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ III strefa ochrony konserwatorskiej ◦ Strefy ochrony historycznych założeń zielonych (parki, cmentarze, ogrody działkowe) ◦ Historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu) <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Stanowisko archeologiczne bez określonej powierzchni ◦ Stanowisko archeologiczne o powierzchni do 1 ara ◦ Obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław - punktowe ◦ strefa ochrony stanowiska archeologicznego (50 m) ◦ Dobra kultury współczesnej ◦ Stanowisko archeologiczne o powierzchni od 1 ara do 1 ha ◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W ◦ Dawne cmentarze Wrocławia ◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w Dziale IV, rozdziale 10</p> |

MOBILNOŚĆ

W jednostce obowiązują następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:

- Strefa centralna
- Strefa śródmiejska

W jednostce obowiązują następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:

- Zbiorsche
- Zbiorsche srodmiejskie

W jednostce obowiązują następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:

- stacja lub przystanek kolejowy z parkingiem B&R
- węzeł przesiadkowy śródmiejski główny

W jednostce obowiązują następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:

- trasy rowerowe alternatywne-greenway
- trasy rowerowe główne-rowerostrady
- trasy rowerowe zbiorsche

W jednostce obowiązują następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:

- główne korytarze tramwajowe
- korytarze kolejowe istniejące

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

INFRASTRUKTURA

W jednostce obowiązują następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:

- Teren oraz strefa dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – pochodzącej wyłącznie ze spadku wody
- 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

Ustalenia Polityki infrastrukturalnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 12