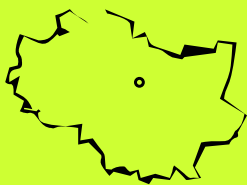


Nr jednostki:

**B2**

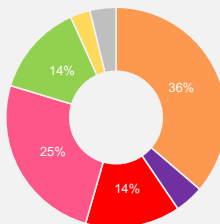
Karta jednostki Urbanistycznej:  
**Polanka-Różanka**



#### Stan jednostki na: 2016

##### Dane o jednostce:

powierzchnia: 154 ha \*  
liczba mieszkańców: 15713 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 99 %



tereny mieszkaniowe 55 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 6 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 21 ha  
tereny komunikacji 38 ha  
tereny zieleni 20 ha  
tereny rolne 4 ha  
tereny pozostałe 5 ha

\*w tym 6 ha terenów zamkniętych

##### Cechy jednostki:

- Niejednorodny układ urbanistyczny pod względem skali, formy i funkcji zabudowy: występujące obok siebie osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, osiedla blokowe, obszar przemysłowy i poprzemysłowy.
- Determinanty w postaci silnych i charakterystycznych układów kompozycyjnych dwóch osiedli blokowych Różanka i Na Polance oraz zespołu obiektów dawnego młyna "Różanka".
- Jednostka wyposażona w infrastrukturę społeczno-usługową, nasycona zielenią międzyblokową oraz zielenią w postaci ogrodów działkowych i ogrodów przydomowych przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Ulice Bałtycka, Żmigrodzka i Obornicka stanowią główne osie komunikacyjne jednostki.
- Osiedle otwarte na nadodrzańskie bulwary kanałów żeglugowych Odry, separujących jednostkę od śródmieścia.

#### Wyzwania dla jednostki:

- Podkreślenie i wzmocnienie indywidualnego charakteru poszczególnych układów kompozycyjnych jednostki, zaakcentowanie ich granic oraz wykreowanie połączeń kompozycyjnych między nimi, tzn. pomiędzy zabudową przy ulicach Chorzowskiej i Obornickiej, zabudową blokową oraz jednorodzinną, z zachowaniem przestrzeni międzyblokowych dla realizacji funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.
- Wykreowanie obszaru między ulicami Bałtycką, Żmigrodzką, Wołowską i Obornicką jako samodzielnego układu funkcjonalno-przestrzennego, wyposażonego w zieleni i przestrzenie publiczne oraz skomponowanie go z kompleksem dawnego młyna „Różanka”, w którym należy dążyć do stworzenia lokalnego centrum z zielenią i przestrzenią rekreacyjno-wypoczynkową.
- Wzmocnienie znaczenia ulic Bałtyckiej, Żmigrodzkiej, Ligockiej i Obornickiej jako przestrzeni publicznych przeznaczonych dla mieszkańców.
- Wzmocnienie rekreacyjno-wypoczynkowego charakteru ogrodów działkowych w rejonie ulicy Żmigrodzkiej.
- Aktywizacja nabrzeża Odry jako przestrzeni przyrodniczo-rekreacyjnej powiązanej ciągami pieszymi i rowerowymi z osiedlem i wyposażonej w atrakcyjne strefy wejściowe na bulwary z kameralnymi przestrzeniami publicznymi oraz usługami o charakterze rekreacyjnym.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych łączących poszczególne części jednostki z nabrzeżem Odry, terenami publicznymi oraz zieleni, sąsiednimi jednostkami i miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym.

#### Kierunki rozwoju jednostki:

##### Przeznaczenia terenów

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

- M - obszary mieszkaniowe (**100 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (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	Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy
B3	40	w mpzp	20
B6	45	w mpzp	20

##### Wskaźnik współczynnika zabudowy

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]				Pozostałe dopuszczone klasy
	Mieszkalnictwo				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	20	w mpzp
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp

##### Wskaźnik wysokości zabudowy

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wartość wskaźnika [m n.p.t.]	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia	
W3	do 25m	
W2	do 40m	
W5	do 12m	

<b>Kierunki rozwoju wynikające z polityki ogólnomiejskich:</b>	
<b>ZAMIESZKIWANIE</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>osiedli blokowych</li> <li>indywidualny</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w Dziale IV, rozdziale 4</p>
<b>GOSPODARKA I USŁUGI</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki gospodarczo-usługowej wyznaczone na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Polityka przemysłowa</li> <li>Lokalne ośrodki handlowo-usługowe</li> <li>Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 2000 do 5000 m kw.</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 5</p>
<b>ZIELEŃ</b>	<p>W jednostce obowiązuje następująca strefa zieleni wyznaczona na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> <li>liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące polityki kształtowania zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania blokowego</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:</p> <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w Dziale IV, rozdziale 6</p>
<b>RZĘKI / WODA</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące profile rzek wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjny (rz. Odra)</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkalny</li> <li>sportu i rekreacji</li> </ul> <p>W ramach powyższych sektorów obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Projektowane kładki</li> <li>Przejścia pod mostami</li> <li>Przystanie</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Projektowane mosty drogowe</li> <li>Mosty drogowe istniejące</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 7</p>
<b>PRZESTRZENIE PUBLICZNE</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące typy przestrzeni publicznych wyznaczone na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>ciągi transportowe</li> <li>łącniki międzyosiedlowe</li> <li>lokalne centra</li> <li>przestrzenie lokalne</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w Dziale IV, rozdziale 8</p>
<b>KOMPOZYCJA</b>	<p>W jednostce występują następujące elementy kompozycji na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obiekty Kompozycyjne - Przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie</li> <li>Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe</li> <li>Elementy Tworzące Kompozycję - Punktowe</li> <li>Tworzywo - Zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>Obiekty Kompozycyjne - Lokalne dominanty</li> <li>Elementy Tworzące Kompozycję - Mosty</li> <li>Tworzywo - Ważne założenia zielone</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Strefy obudowy estetycznej</li> <li>Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Rozwinięcia widokowe</li> <li>Makroelementy - Ważne korytarze drogowe</li> <li>Makroelementy - Korytarze kolejowe</li> <li>Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Osie widokowe</li> <li>Makroelementy - Bramy miasta typu I</li> <li>Makroelementy - Korytarze rzek</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Układy Kompozycyjne - Do przekształcenia</li> <li>Układy Kompozycyjne - Zielone</li> <li>Układy Kompozycyjne - Zdefiniowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki kompozycyjnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 9</p>
<b>DZIEDZICTWO</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>Strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>Historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomych niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu)</li> <li>I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>Strefa ochrony historycznej zabudowy przemysłowej</li> <li>III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>Strefy ochrony historycznych założeń zielonych (parki, cmentarze, ogrody działkowe)</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 OM</li> <li>Stanowisko archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>Obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>Stanowisko archeologiczne o powierzchni od 1 ara do 1 ha</li> <li>Obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>Strefa ochrony liniowych parametrów historycznych układów urbanistycznych</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w Dziale IV, rozdziale 10</p>

<b>MOBILNOŚĆ</b>	<p>W jednostce obowiązuje następująca strefa dostępności komunikacyjnej wyznaczona na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Strefa pośrednia</li> </ul> <p>W jednostce obowiązuje następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Zbiorcze</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ węzeł przesiadkowy pośredni</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ główne korytarze tramwajowe</li> <li>◦ korytarze tramwajowe uzupełniające</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w Dziale IV, rozdziale 11</p>
<b>INFRASTRUKTURA</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 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</li> <li>◦ Teren oraz strefa dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – pochodzącej z: wnętrza ziemi, promieniowania słonecznego, współspalania biomasy oraz biogazu</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastrukturalnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 12</p>