

Nr jednostki:

**C4**

Karta jednostki Urbanistycznej:

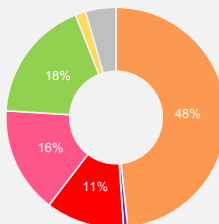
**Biskupin - Bartoszowice - Dąbie - Sępólno**



**Stan jednostki na: 2016**

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 385 ha  
liczba mieszkańców: 20572 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 97 %



tereny mieszkaniowe 186 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 2 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 44 ha  
tereny komunikacji 60 ha  
tereny zieleni 69 ha  
tereny rolne 5 ha  
tereny pozostałe 17 ha

#### Cechy jednostki:

- Układ urbanistyczny położony pomiędzy rzeką Odrą i jej kanałami tworzą cztery osiedla:
  - Bartoszowice - Osiedle mieszkaniowe z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie bloków wraz z zielonymi przestrzeniami międzyblokowymi oraz z układem zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej w południowej części osiedla
  - Biskupin - Geometryczny układ osiedla, którego elementami są wille i niska zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącymi ogrodami. W południowej części znajduje się kompleks akademicki oraz Park Biskupiński
  - Dąbie - Główne elementy osiedla to zabytkowy zespół osiedla WUWA („mieszkanie i miejsce pracy”) oraz osiedle akademickie, a także tereny dawnej zajezdni tramwajowej „Dąbie”
  - Sępólno - jednorodny układ urbanistyczny oparty na osi wyznaczonej na kierunku wschód-zachód, na której usytuowany jest centralny skwer Powstańców Warszawy. Wokół skweru usytuowane są budynki użyteczności publicznej.
- Duża ilość zieleni w postaci skwerów, parków, ogrodów przydomowych oraz bardzo dobra dostępność terenów zielonych, nadzecznych oraz rekreacyjnych.
- Ulica Olszewskiego jako główny ciąg usługowy.
- Komunikacyjny szkielet jednostki stanowią ciągi ulic Wróblewskiego i Olszewskiego oraz Dembowskiego i Bacciarellego oraz ulica Mickiewicza.

#### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie charakteru, skali i formy unikatowych układów urbanistycznych i uzupełnianie ich w nawiązaniu do istniejącej zabudowy poprzez podniesienie walorów estetycznych i funkcjonalnych ulic oraz przestrzeni publicznych.
- Wzmocnienie rangi lokalnych ośrodków usługowych w rejonie ulic Olszewskiego, Bacciarellego i Kosynierów Gdyńskich.
- Wzbogacenie oferty rekreacyjno - turystycznej w rejonie nabrzeży Odry. Wprowadzenie wysokiej jakości rozwiązań w zakresie kształtowania przestrzeni rekreacyjnych poprzez wprowadzanie nowych form małej architektury oraz nowej jakości urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
- Uzupełnienie zieleni wysokiej oraz niskiej w ciągach ulic, wewnątrz przestrzeni międzyblokowych, na skwerach i zieleńcach.
- Rozwój układu drogowego o nową trasę łączącą jednostkę z osiedlami po południowej stronie Odry i wpisanie jej w historyczny układ oraz wzmocnienie roli transportu zbiorowego poprzez rozwój sieci transportu szynowego.

#### 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), zielen (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	Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy		
B3	40	w mpz	20		
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		
P11	18	25	40	25	w mpz
Wskaźnik wysokości zabudowy					
Symbol obszaru wskaźnikowego	Wartość wskaźnika [m n.p.t.]				
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia				
W4	do 18m				
W5	do 12m				

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"> <li>◦ kameralny</li> </ul> <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"> <li>◦ Lokalne ośrodki handlowo-usługowe</li> </ul> <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"> <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>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</li> <li>◦ punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobiowości dendrologiczne</li> <li>◦ obszarowe formy zieleni sportowej</li> <li>◦ obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> </ul> <p>W jednostce obowiązuje następująca polityka kształtowania zieleni wyznaczona na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego</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>
RZĘKI / WODA	<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>◦ Mariny</li> <li>◦ Projektowane kładki</li> <li>◦ Kładki istniejące</li> <li>◦ Plaże</li> <li>◦ Przejścia pod mostami</li> <li>◦ Bazy sportowo-rekreacyjne</li> <li>◦ Przystanie</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Projektowane kładki</li> <li>◦ Kładki istniejące</li> <li>◦ Mosty drogowe istniejące</li> <li>◦ Bazy sportowo-rekreacyjne</li> <li>◦ Projektowane mosty drogowe</li> </ul> <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"> <li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li> <li>◦ przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>◦ ciągi transportowe</li> <li>◦ lokalne centra</li> <li>◦ przestrzenie lokalne</li> </ul> <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"> <li>◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe</li> <li>◦ Obiekty Kompozycyjne - Subdominanty</li> <li>◦ Obiekty Kompozycyjne - Lokalne dominanty</li> <li>◦ Obiekty Kompozycyjne - Przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Punktowe</li> <li>◦ Tworzywo - Ważne założenia zielone</li> <li>◦ Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie</li> <li>◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Mosty</li> <li>◦ Tworzywo - Zakłócenia - dysharmonia obiektów</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 - Rozwinięcia widokowe</li> <li>◦ Makroelementy - Ważne korytarze drogowe</li> <li>◦ Makroelementy - Korytarze rzek</li> <li>◦ Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Osie widokowe</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Układy Kompozycyjne - Zielone</li> <li>◦ Układy Kompozycyjne - Do przekształcenia</li> <li>◦ Układy Kompozycyjne - Zdefiniowane</li> <li>◦ Układy Kompozycyjne - Do rozwinięcia</li> </ul> <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"> <li>◦ I 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>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ Strefa ochrony historycznej zabudowy przemysłowej</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>◦ Obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław - punktowe</li> <li>◦ Stanowisko archeologiczne o powierzchni od 1 ara do 1 ha</li> <li>◦ Obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ Stanowisko archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>◦ Strefa ochrony liniowych parametrów historycznych układów urbanistycznych</li> <li>◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>◦ Obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w Dziale IV, rozdziale 10</p>

<p><b>MOBILNOŚĆ</b></p>	<p>W jednostce obowiązuje następująca strefa dostępności komunikacyjnej wyznaczona na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Strefa śródmiejska</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> <li>◦ parking B&amp;R</li> <li>◦ parking B&amp;R i P&amp;R</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>◦ trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>◦ trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>◦ trasy rowerowe rekreacyjne</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 - wariantowe</li> <li>◦ główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w Dziale IV, rozdziale 11</p>
<p><b>INFRASTRUKTURA</b></p>	<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> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastrukturalnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 12</p>