

Nr jednostki:

D3

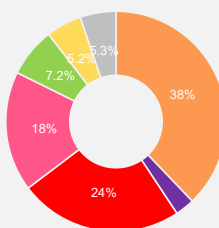
Karta jednostki Urbanistycznej:
Gaj



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 189 ha
liczba mieszkańców: 19763 os.
udział zwartej struktury w jednostce: 98 %



tereny mieszkaniowe 71 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze 5 ha
tereny mieszkaniowo usługowe 45 ha
tereny komunikacji 33 ha
tereny zieleni 13 ha
tereny rolne 9 ha
tereny pozostałe 10 ha

Cechy jednostki:

- Zróżnicowana struktura przestrzenna, z przewagą zabudowy blokowej, głównie w części północnej, z zespołami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na południe od ulicy Świeradowskiej i zespołem obiektów medycznych i naukowych po zachodniej stronie ulicy Borowskiej.
- Na północ od ulicy Świeradowskiej skończony układ kompozycyjny osiedla blokowego z rozległymi wnętrzami międzyblokowymi, z dużym udziałem zieleni.
- Usługi podstawowe i ponadlokalne, z centralnie zlokalizowanym ośrodkiem usługowo-handlowym. Zespół obiektów usługowych o znaczeniu regionalnym - kompleks obiektów Uniwersytetu Medycznego i Szpitala Klinicznego.
- Prawie w pełni ukształtowana struktura funkcjonalno-przestrzenna w obszarze rozwoju na południe od ulicy Świeradowskiej.
- Od strony północnej Śródmiejska Obwodnica Wrocławia. Od strony wschodniej ulica Bardzka, w części zachodniej ulica Borowska - ważne, zarówno dla miasta, jak i dla jednostki, ciągi komunikacyjne o kierunku południkowym. W części centralnej ulica Świeradowska - poprzeczna oś jednostki.

Wyzwania dla jednostki:

- Wzmocnienie powiązań poszczególnych elementów jednostki za pomocą przestrzeni publicznych jako elementów integrujących mieszkańców.
- Rewaloryzacja terenów zieleni osiedlowej oraz zagospodarowanie Wzgórza Gajowego, położonego w sąsiedztwie jednostki, w powiązaniu z Parkiem Skowronim i promenadą Hugona Richtera.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju na południe od ulicy Świeradowskiej.
- Wzmocnienie wykorzystania transportu szynowego w obsłudze jednostki poprzez uzupełnienie układu, wykreowanie miejsc pod nowe przystanki kolejowe w ciągu Towarowej Obwodnicy Wrocławia oraz uzupełnienie ważnych miejsc przesiadkowych o elementy integrujące różne środki transportu.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz elementami transportu szynowego o funkcji przesiadkowej.

Kierunki rozwoju jednostki:

Przeznaczenia terenów

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

- M - obszary mieszkaniowe (**77 %**)
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające),
- U - obszary usługowe (**23 %**)
klasy przeznaczeń: usługi wielkomiejskie (dominujące), usługi techniczne (dominujące), usługi publiczne (dominujące), usługi powszechne 1 (dominujące), usługi powszechne 2 (dominujące), nauka (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	Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy
B3	40	w mpzp	20
B6	45	w mpzp	20
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Wskaźnik współczynnika zabudowy

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]			
	Mieszkalnictwo			
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
P7	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
P10	20	30	50	35

Wskaźnik wysokości zabudowy

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

Kierunki rozwoju wynikające z polityk ogólnomiejskich:	
ZAMIESZKIWANIE	<p>W jednostce obowiązują następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ osiedli blokowych ◦ mozaikowy <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"> ◦ Lokalne ośrodki handlowo-usługowe ◦ Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m kw. ◦ Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 2000 do 5000 m kw. <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, zieleni przyuliczna, itp. <p>W jednostce obowiązują następujące polityki kształtowania zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania blokowego ◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania mozaikowego ◦ dla obszarów usługowych <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"> ◦ brak <p>W jednostce obowiązują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ brak <p>W ramach powyższych sektorów obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <p>W jednostce obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <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"> ◦ lokalne centra ◦ przestrzenie lokalne ◦ łączniki międzyosiedlowe ◦ ciągi transportowe ◦ 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"> ◦ Tworzywo - Zakłócenia - dysharmonia obiektów ◦ Tworzywo - Ważne założenia zielone ◦ Obiekty Kompozycyjne - Subdominanty ◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe ◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Punktowe ◦ Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie ◦ 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 - Rozwinięcia widokowe ◦ Makroelementy - Bramy miasta typu I ◦ Makroelementy - Ważne korytarze drogowe ◦ Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Osie widokowe ◦ Makroelementy - Korytarze kolejowe <p>W jednostce obowiązują następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Układy Kompozycyjne - Zdefiniowane ◦ Układy Kompozycyjne - Zielone ◦ Układy Kompozycyjne - Do przekształcenia ◦ Układy Kompozycyjne - Do rozwinięcia <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"> ◦ II strefa ochrony konserwatorskiej ◦ Strefy ochrony historycznych założeń zielonych (parki, cmentarze, ogrody działkowe) ◦ Historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych wpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu) ◦ III strefa ochrony konserwatorskiej <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Dawne cmentarze Wrocławia ◦ Stanowisko archeologiczne o powierzchni od 1 ara do 1 ha ◦ Stanowisko archeologiczne bez określonej powierzchni ◦ Stanowisko archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha ◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM ◦ strefa ochrony stanowiska archeologicznego (50 m) <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w Dziale IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>W jednostce obowiązuje następująca strefa dostępności komunikacyjnej wyznaczona na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Strefa pośrednia <p>W jednostce obowiązują następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Główne ruchu przyspieszonego ◦ Zbiorzce ◦ Główne <p>W jednostce obowiązują następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ stacja lub przystanek kolejowy ◦ węzeł przesiadkowy kierunkowy ◦ węzeł przesiadkowy pośredni <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ trasy rowerowe główne-rowerostrady ◦ trasy rowerowe zbiorzce ◦ trasy rowerowe alternatywne-greenway <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ główne korytarze tramwajowe <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w Dziale IV, rozdziale 11</p>

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 z promieniowania słonecznego sytuowanych wyłącznie na budynkach oraz pochodzącej z wnętrza ziemi

Ustalenia Polityki infrastrukturalnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 12.