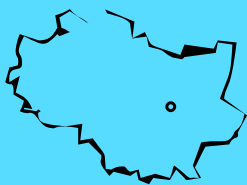


Nr jednostki:

C6

Karta jednostki Urbanistycznej:

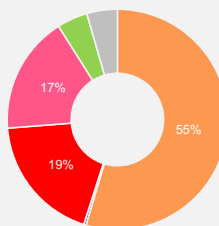
Zacisze - Zalesie



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 129 ha
liczba mieszkańców: 3704 os.
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



tereny mieszkaniowe 70 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,4 ha
tereny mieszkaniowo usługowe 24 ha
tereny komunikacji 22 ha
tereny zieleni 5 ha
tereny rolne 0 ha
tereny pozostałe 5 ha

Cechy jednostki:

- Osiedla położone pomiędzy rzeką Odrą i jej kanałami charakteryzujące się dobrą dostępnością terenów zieleni i rekreacyjnych.
- Kompleks zabudowy obejmuje historyczne osiedla willowe Zacisze i Zalesie oraz zespół zabudowy dawnych Szczytnik, położone w otoczeniu terenów zieleni i rekreacyjnych – Parku Szczytnickiego, kąpieliska Morskie Oko oraz Stadionu Olimpijskiego Akademii Wychowania Fizycznego.
- Centralny zieleńiec w kształcie wrzeciona stanowi ważny element kompozycyjny osiedla Zalesie.
- Przeważa zabudowa rezydencjonalna o charakterze willowym usytuowana na dużych działkach, uzupełniona w części dawnych Szczytnik zabudową kamieniem czynszowych.
- Aleja Kochanowskiego i ulica Parkowa stanowią oś komunikacyjną zachodniej części jednostki. Oś części wschodniej jest ulica Moniuszki.

Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie nowych połączeń pieszo - rowerowych z sąsiednimi jednostkami oraz terenami zieleni.
- Wzmocnienie Doliny Czarnej Wody wraz Morskim Okiem jako zielonego trzonu spajającego osiedla.
- Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejących układów urbanistycznych i uzupełnianie ich w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
- Wzbogacenie oferty rekreacyjno – turystycznej nadbrzeży Odry.
- Wzmocnienie lokalnego centrum usługowego w rejonie skrzyżowania ulic Kochanowskiego i Moniuszki.

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		Pozostałe dopuszczone klasy		
	40		20		
B3	w mpzp				
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 mpzp
Wskaźnik wysokości zabudowy					
Symbol obszaru wskaźnikowego	Wartość wskaźnika [m n.p.t.]				
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia				
W5	do 12m				
W4	do 18m				

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"> ◦ kameralny <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 <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"> ◦ punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne ◦ obszarowe formy zieleni wypoczynkowej ◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp. ◦ obszarowe formy zieleni sportowej ◦ obszarowe formy zieleni tematycznej <p>W jednostce obowiązuje następująca polityka kształtowania zieleni wyznaczona na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego <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>
RZEKI / 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"> ◦ przyrodniczy ◦ sportu i rekreacji <p>W ramach powyższych sektorów obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Mariny ◦ Projektowane kładki ◦ Slipy ◦ Przystanie ◦ Przejścia pod mostami ◦ Mosty drogowe istniejące ◦ Obiekty sportowe <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"> ◦ łączniki międzyosiedlowe ◦ lokalne centra ◦ trzy promenady ◦ przestrzeń lokalne ◦ przestrzeń ogólnomiejskie ◦ ciągi transportowe <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"> ◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe ◦ Tworzywo - Ważne założenia zielone ◦ Obiekty Kompozycyjne - Przestrzeń hierarchicznie ważne ◦ Obiekty Kompozycyjne - Lokalne dominanty ◦ Tworzywo - Zakłócenia - dysharmonia obiektów ◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Punktowe ◦ Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie <p>W jednostce obowiązują następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Makroelementy - Korytarze rzek ◦ Makroelementy - Ważne korytarze drogowe <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 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"> ◦ Historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu) ◦ II strefa ochrony konserwatorskiej ◦ I strefa ochrony konserwatorskiej ◦ Strefy ochrony historycznych założeń zielonych (parki, cmentarze, ogrody działkowe) <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Obiekty wpisane do rejestru zabytków ◦ Obszary wpisane do rejestru zabytków ◦ strefa ochrony stanowiska archeologicznego (50 m) ◦ Dobra kultury współczesnej ◦ Stanowisko archeologiczne bez określonej powierzchni ◦ Strefa ochrony liniowych parametrów historycznych układów urbanistycznych ◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM ◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW ◦ Stanowisko archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha ◦ Obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław - punktowe <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 śródmiejska <p>W jednostce obowiązują następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Zbiorcze <p>W jednostce obowiązują następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ węzeł przesiadkowy kierunkowy <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 rekreacyjne ◦ trasy rowerowe zbiorcze <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
- Teren oraz strefa dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – pochodzącej wyłącznie ze spadku wody

Ustalenia Polityki infrastrukturalnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 12

Szczególne ustalenia dla jednostki:

- Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie willi miejskiej.