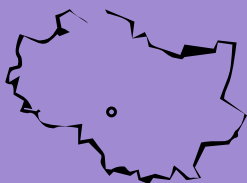


Nr jednostki:

**A13**

Karta jednostki Urbanistycznej:

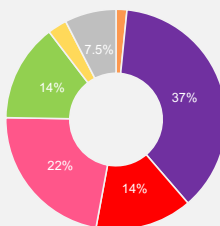
**Gądów Usługowy**



**Stan jednostki na: 2016**

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 293 ha \*  
liczba mieszkańców: 871 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 82 %



tereny mieszkaniowe 4 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 108 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 41 ha  
tereny komunikacji 65 ha  
tereny zieleni 42 ha  
tereny rolne 8 ha  
tereny pozostałe 22 ha

\*w tym 36 ha terenów zamkniętych

#### Cechy jednostki:

- Obszar przemysłowo-usługowy, położony w centralnej części miasta, obejmujący między innymi tereny Wrocławskiego Parku Przemysłowego i Wrocławskiego Parku Technologicznego.
- Funkcjonujący historyczny układ zabudowy przemysłowej z końca XIX w. Największa koncentracja budynków biurowych w trzech kompleksach przy ulicach Muchoborskiej i Legnickiej oraz wzdłuż ulicy Strzegomskiej. Zanikająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ulicach Przemkowskiej i Szewcarskiej przekształcająca się w zabudowę usługową.
- Brak spójnych połączeń między kompleksami zabudowy przemysłowej i biurowej.
- Stycznie po zachodniej granicy jednostki przebiega Śródmiejska Obwodnica Wrocławia, która stanowi ważną trasę komunikacyjną miasta. Ulice Strzegomska i Robotnicza stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki. W granicach jednostki usytuowany jest węzeł Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia z ulicą Strzegomską.
- Dostęp do transportu kolejowego poprzez przystanek Wrocław Muchobór oraz stację Wrocław Mikołajów.

#### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie wyspecjalizowanej jednostki o funkcji przemysłowo-usługowej w formie parku biznesowo-technologicznego.
- Stworzenie systemu przestrzeni publicznych dla użytkowników kompleksów zabudowy przemysłowo-usługowej oraz wykształcenie od strony Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia, ulicy Strzegomskiej, stacji Mikołajów i stacji Muchobór przestrzeni hierarchicznie ważnych i wykreowanie w tych obszarach stref wejściowych do poszczególnych kompleksów.
- Wprowadzenie zieleni wzbogacającej przestrzeń usługową i przemysłową.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym. Wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy, w tym w szczególności 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:

- AG - obszary przemysłowe (**65 %**)  
klasy przeznaczeń: usługi wielkomiejskie (dominujące), nauka (dominujące), usługi techniczne (dominujące), przemysł i logistyka (dominujące), usługi publiczne (dominujące), usługi powszechne 1 (dominujące), usługi powszechne 2 (dominujące), infrastruktura (uzupełniająca), infrastruktura specjalna (uzupełniająca), zieleni (uzupełniająca),
- U - obszary usługowe (**35 %**)  
klasy przeznaczeń: usługi wielkomiejskie (dominujące), usługi techniczne (dominujące), usługi publiczne (dominujące), usługi powszechne 1 (dominujące), usługi powszechne 2 (dominujące), nauka (uzupełniająca), infrastruktura (uzupełniająca), zieleni (uzupełniająca),

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	Zieleń	Pozostałe dopuszczone klasy		
	B7	nie dotyczy	w mpzp	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	
P17	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
Wskaźnik wysokości zabudowy					
Symbol obszaru wskaźnikowego	Wartość wskaźnika [m n.p.t.]				
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia				
	W1	do 25m (55m)			

Kierunki rozwoju wynikające z polityki ogólnomiejskich:	
ZAMIESZKIWANIE	<p>W jednostce obowiązują następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <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>o Polityka Małych Przedsiębiorstw</li> <li>o Polityka przemysłowa</li> <li>o Polityka śródmiejskiej aktywności gospodarczej</li> <li>o Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 2000 do 5000 m kw.</li> <li>o Polityka biurowo-usługowa</li> <li>o Polityka High Tech</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>o strefa zieleni równorzędnej</li> <li>o strefa zieleni współtworzącej</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>o obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące polityki kształtowania zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o dla obszarów usługowych</li> <li>o dla obszarów gospodarczych</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> <p>brak</p> <p>W jednostce obowiązują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <p>brak</p> <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"> <li>o ciągi transportowe</li> <li>o przestrzenie lokalne</li> <li>o przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>o łączniki międzyosiedlowe</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>o Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe</li> <li>o Elementy Tworzące Kompozycję - Punktowe</li> <li>o Tworzywo - Zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>o Obiekty Kompozycyjne - Przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>o Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie</li> <li>o Obiekty Kompozycyjne - Lokalne dominanty</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Makroelementy - Ważne korytarze drogowe</li> <li>o Makroelementy - Korytarze kolejowe</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Układy Kompozycyjne - Do przekształcenia</li> <li>o 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>o Strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>o Strefy ochrony historycznych założeń zielonych (parki, cmentarze, ogrody działkowe)</li> <li>o III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o Strefa ochrony historycznej zabudowy przemysłowej</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Stanowisko archeologiczne o powierzchni od 1 ara do 1 ha</li> <li>o strefa ochrony stanowiska archeologicznego (50 m)</li> <li>o strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>o strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>o Obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław - punktowe</li> </ul> <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"> <li>o Strefa śródmiejska</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Zbiorcze</li> <li>o Główne ruchu przyspieszonego</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o stacja lub przystanek kolejowy</li> <li>o węzeł przesiadkowy śródmiejski główny</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>o trasy rowerowe główne-rowerostrady</li> <li>o 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>o korytarze kolejowe istniejące</li> <li>o główne korytarze tramwajowe</li> <li>o korytarze kolejowe planowane</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w Dziale IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki OZE wyznaczone na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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> <li>o 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>