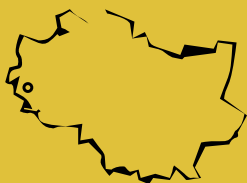


Nr jednostki:

**E26**

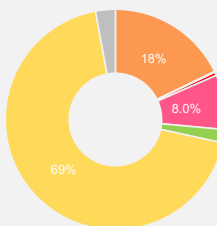
Karta jednostki Urbanistycznej:  
**Ratyń**



#### Stan jednostki na: 2016

##### Dane o jednostce:

powierzchnia: 73 ha \*  
liczba mieszkańców: 411 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 28 %



tereny mieszkaniowe 13 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 0,4 ha  
tereny komunikacji 5 ha  
tereny zieleni 1 ha  
tereny rolne 50 ha  
tereny pozostałe 2 ha

\*w tym 0,1 ha terenów zamkniętych

##### Cechy jednostki:

- Jednostkę tworzą tereny mieszkaniowe z zabudową indywidualną oraz obszary niezainwestowane. Od zachodu graniczy z obszarem Lasu Ratyńskiego, a wzdłuż południowej granicy bezpośrednio sąsiaduje z terenem Doliny Bystrzycy.
- W strukturze przestrzennej jednostki występują elementy historyczne takie jak obszar dawnej wsi Ratyń przy ul. Gromadzkiej i enklawa zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulicy Miodowej.

#### Wyzwania dla jednostki:

- Wykreowanie samodzielnej jednostki mieszkaniowej o sielskim charakterze, wykorzystującej historyczny potencjał miejsca i walory przyrodnicze. Stworzenie jednostki z zabudową indywidualną nawiązującą skalą do istniejących budynków, z lokalnym centrum usługowym.
- Silne związanie jednostki z przylegającymi do niej terenami zieleni poprzez zaplanowanie powiązań pieszych i rowerowych oraz kameralnych przestrzeni publicznych z usługami. Kształtowanie zabudowy w sposób umożliwiający zachowanie, wzbogacenie i wyeksponowanie wartości krajobrazowych i przyrodniczych rzeki Bystrzycy.
- Zapewnienie ciągłości powiązań komunikacyjnych z jednostkami sąsiednimi.

#### 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:

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej		
	Wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]		
	Mieszkalnictwo	Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy
B3	40	w mpzp	20
B4	50	w mpzp	35

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wskaźnik współczynnika zabudowy				
	Wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]				
	Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P16	10	15	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P15	20	25	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp
P13	25	30	nie dotyczy	nie dotyczy	w mpzp

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wskaźnik wysokości zabudowy	
	Wartość wskaźnika [m n.p.t.]	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia	
W5	do 12m	

<b>Kierunki rozwoju wynikające z polityk ogólnomiejskich:</b>	
<b>ZAMIESZKIWANIE</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>indywidualny</li> <li>sielski</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> <p>brak</p> <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 5</p>
<b>ZIELEŃ</b>	<p>W jednostce obowiązują 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>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>dla obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody</li> <li>dla obszarów stylu zamieszkiwania sielskiego</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące obszary wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)</li> <li>Obszary i obiekty chronione - Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk Natura 2000</li> <li>Obszary i obiekty chronione - Park Krajobrazowy "Dolina Bystrzycy"</li> </ul> <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>przyrodniczo - krajobrazowy (rz. Bystrzyca)</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujący sektor rzeczny wyznaczony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>przyrodniczy</li> </ul> <p>W ramach powyższych sektorów obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Przystanie</li> <li>Slipy</li> <li>Kładki istniejące</li> <li>Mosty drogowe istniejące</li> <li>Projektowane mosty drogowe</li> <li>Przenioski</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <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>łączniki międzynosiedlowe</li> <li>przestrzeń lokalne</li> <li>lokalne centra</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>Elementy Tworzące Kompozycję - Punktowe</li> <li>Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe</li> <li>Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Makroelementy - Korytarze rzek</li> <li>Makroelementy - Bramy miasta typu II</li> <li>Makroelementy - Ważne korytarze drogowe</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 - Zdefiniowane</li> <li>Układy Kompozycyjne - Do rozwinięcia</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>III strefa ochrony konserwatorskiej</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> </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 OW</li> <li>strefa ochrony stanowiska archeologicznego (50 m)</li> <li>Stanowisko archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha</li> <li>Stanowisko archeologiczne o powierzchni od 1 ara do 1 ha</li> <li>strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w Dziale IV, rozdziale 10</p>
<b>MOBILNOŚĆ</b>	<p>W jednostce obowiązują następująca strefa dostępności komunikacyjnej wyznaczona na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strefa miejsko-aglomeracyjna</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zbiorcze</li> <li>Główne ruchu przyspieszonego</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trasy rowerowe rekreacyjne</li> <li>trasy rowerowe zbiorcze</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <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> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastrukturalnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 12</p>