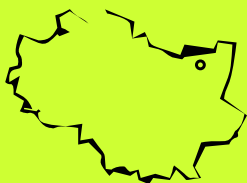


Nr jednostki:

B22

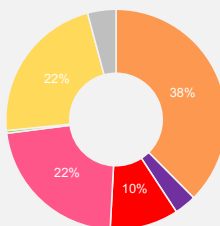
Karta jednostki Urbanistycznej:
Zakrzów Centrum



Stan jednostki na: 2016

Dane o jednostce:

powierzchnia: 133 ha *
liczba mieszkańców: 3974 os.
udział zwartej struktury w jednostce: 93 %



tereny mieszkaniowe 49 ha
tereny przemysłowe/gospodarcze 4 ha
tereny mieszkaniowo usługowe 13 ha
tereny komunikacji 29 ha
tereny zieleni 0,5 ha
tereny rolne 29 ha
tereny pozostałe 5 ha

*w tym 4 ha terenów zamkniętych

Cechy jednostki:

1. Dawna wieś, o układzie "palczastym", z głównym trzonem w postaci ulicy Okulickiego, rozbudowana o nową strukturę opartą na geometrycznej siatce ulic.
2. Zróżnicowany układ funkcjonalno-przestrzenny zdominowany przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, z niedużym udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ulic Stoczniovej i Okulickiego. W południowej części dominują obiekty magazynowo-składowe.
3. Jedenastokondygnacyjny blok zlokalizowany przy ulicy Stoczniovej stanowi dominantę, a zarazem zaburzenie tworzywa kompozycyjnego osiedla.
4. Duża ilość zieleni w postaci ogrodów przydomowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, a także w postaci skwerów.
5. Dobra dostępność do komunikacji kołowej przez aleję Jana III Sobieskiego oraz transportu kolejowego przez stację Wrocław Psie Pole. Aleja Jana III Sobieskiego i linia kolejowa stanowią barierę funkcjonalno-przestrzenną w kierunku centrum Psiego Pola.

Wyzwania dla jednostki:

1. Utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
2. Wykreowanie lokalnego centrum w obszarze skrzyżowania ulic Okulickiego, Stoczniovej i Zatorskiej oraz wzmocnienie usługowego charakteru obszaru wzdłuż alei Jana III Sobieskiego z uzupełnieniem zieleni i terenami rekreacyjnymi.
3. Wzmacnianie istniejących i kreowanie nowych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz podkreślenie w układzie przestrzennym zieleni zlokalizowanej wzdłuż ulicy Królewskiej.
4. Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych łączących lokalne centrum w rejonie Okulickiego z terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi i usługowymi oraz stacją kolejową Wrocław Psie Pole.
5. Dopasowanie wysokości zabudowy oraz kreowanie zieleni o charakterze izolacyjnym, obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych i usługowych w formie stref przejściowych na stykach zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo-usługowej.
6. Rozwój komunikacji zbiorowej w oparciu o transport szynowy, w tym także wykreowanie stacji kolejowej Wrocław Psie Pole w celu wykreowania miejsca przesiadkowego o funkcji miejsko-aglomeracyjnej.

Kierunki rozwoju jednostki:

Przeznaczenia terenów

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

1. M - obszary mieszkaniowe (**81 %**)
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zielen (uzupełniające), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające),
2. U - obszary usługowe (**19 %**)
klasy przeznaczeń: usługi wielkomiejskie (dominujące), usługi techniczne (dominujące), usługi publiczne (dominujące), usługi powszechne 1 (dominujące), usługi powszechne 2 (dominujące), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zielen (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	
	nie dotyczy		w mpzp	20	
B7					
B3	40		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	
P14	20	30	50	nie dotyczy	w mpzp
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				
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"> indywidualny <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 od 2000 do 5000 m kw. Polityka przemysłowa <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"> liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp. obszarowe formy zieleni wypoczynkowej <p>W jednostce obowiązują następujące polityki kształtowania zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> dla obszarów stylu zamieszkiwania indywidualnego 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>
RZEKI / WODA	<p>W jednostce obowiązują następujące profile rzek wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> agrarno - krajobrazowy (rz. Dobra) <p>W jednostce obowiązują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> mieszkalny agrarny <p>W ramach powyższych sektorów obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> Projektowane kładki Mosty drogowe istniejące Kładki istniejące <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"> przestrzeń lokalne łącniki międzyosiedlowe ciągi transportowe lokalne centra <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 - Zakłócenia - dysharmonia obiektów Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie Obiekty Kompozycyjne - Lokalne dominanty Elementy Tworzące Kompozycję - Punktowe Obiekty Kompozycyjne - Przestrzenie hierarchicznie ważne Obiekty Kompozycyjne - Subdominanty <p>W jednostce obowiązują następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> Makroelementy - Korytarze kolejowe Makroelementy - Korytarze rzek Makroelementy - Ważne korytarze drogowe Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Strefy obudowy estetycznej <p>W jednostce obowiązują następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> Układy Kompozycyjne - Zielone Układy Kompozycyjne - Zdefiniowane Układy Kompozycyjne - Do wykreowania <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"> III strefa ochrony konserwatorskiej Strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu) Strefa ochrony historycznej zabudowy przemysłowej II strefa ochrony konserwatorskiej <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> Stanowisko archeologiczne o powierzchni od 1 ara do 1 ha Stanowisko archeologiczne o powierzchni powyżej 1 ha strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW Stanowisko archeologiczne bez określonej powierzchni strefa ochrony stanowiska archeologicznego (50 m) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM <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 miejsko-aglomeracyjna <p>W jednostce obowiązują następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zbiorcze 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 z parkingiem B&R węzeł przesiadkowy miejsko-aglomeracyjny 1 <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> trasy rowerowe zbiorcze trasy rowerowe alternatywne-greenway <p>W jednostce obowiązują następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> korytarze kolejowe istniejące główne korytarze tramwajowe - wariantowe <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 z: wnętrza ziemi, promieniowania słonecznego, współspalania biomasy oraz biogazu

Ustalenia Polityki infrastrukturalnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 12