

Nr jednostki:

**A8**

Karta jednostki Urbanistycznej:

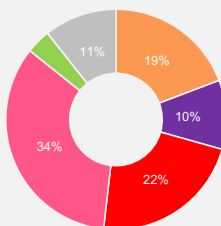
**Przedmieście Świdnickie i Oławskie**



**Stan jednostki na: 2016**

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 435 ha \*  
liczba mieszkańców: 37391 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 97 %



tereny mieszkaniowe 83 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 44 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 97 ha  
tereny komunikacji 147 ha  
tereny zieleni 15 ha  
tereny rolne 0,0 ha  
tereny pozostałe 46 ha

\*w tym 42 ha terenów zamkniętych

#### Cechy jednostki:

- Historyczne przedmieścia Oławskie, Świdnickie i Mikołajskie włączone do miasta po wyburzeniu fortyfikacji zlokalizowanych wzdłuż fosy miejskiej wraz z układem historycznie ukształtowanych ulic i placów wynikających z lokalizacji dawnych szlaków handlowych i bram wjazdowych do miasta. Fragment jednostki wchodzi w skład parku kulturowego.
- Obszar śródmiejski o wielofunkcyjnym charakterze z dominacją funkcji mieszkaniowej i usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim oraz z obiektami administracji publicznej. Główny śródmiejski węzeł przesiadkowy składający się z dworca kolejowego Wrocław Główny oraz dworca autobusowego.
- Układ zabudowy w przeważającej części zwarty w formie XIX-wiecznych kamienic mieszkalno-usługowych zajmujących kwartały zabudowy o zróżnicowanych proporcjach. Zakłócenia w zwartości zabudowy w postaci luk w zabudowie, budynków mieszkalnych z okresu PRL-u oraz mniej wartościowych obiektów produkcyjnych, magazynów i składów skoncentrowanych przede wszystkim w rejonie ulicy Robotniczej oraz węzła komunikacyjnego na placu Społecznym.
- Drobne formy zieleni w kwartałach zabudowy oraz jako małe skwery.
- Układ komunikacyjny opiera się na historycznie zlokalizowanych placach: Jana Pawła II, Orłąt Lwowskich, Legionów, Kościuszki, Wróblewskiego i Społeczny. Ulice Robotnicza, Grabiszyńska, Piłsudskiego, Świdnicka, Kółkająca, Pułaskiego oraz Traugutta stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki. Bezpośredni dostęp do transportu kolejowego poprzez stację Wrocław Główny.

#### Wyzwania dla jednostki:

- Utrzymanie wielkomiejskiego charakteru zabudowy, podniesienie atrakcyjności i prestiżu, rangi i znaczenia oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych oraz silnych powiązań ze Starym Miastem i z sąsiadującymi jednostkami.
- Ochrona i uzupełnienie historycznego układu urbanistycznego wraz z zagospodarowaniem terenów wewnątrz zabudowy kwartałowej oraz wprowadzenie nowych układów kompozycyjnych zintegrowanych z istniejącymi elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez między innymi kształtowanie zabudowy otwartej na rzeki.
- Przekształcenie terenów pokolejowych i poprodukcyjnych, zintegrowanie ich z istniejącymi elementami struktury jednostki. Przywrócenie funkcji kolejowej Dworca Świebodzkiego wzbogaconej o usługi o charakterze wielkomiejskim. Ukształtowanie funkcjonalno-przestrzenne rejonu placu Społecznego prowadzące do powstania zespołu mieszkaniowo-usługowego o wysokich walorach urbanistyczno-architektonicznych oraz funkcjonalnego układu komunikacyjnego.
- Rozwój i zwiększenie atrakcyjności przestrzeni publicznych, placów, bulwarów nadrzecznych, terenów zieleni i skwerów oraz wykreowanie nowych form zieleni między innymi w postaci parków kieszonekowych czy zieleni przyulicznej w celu zwiększenia atrakcyjności zamieszkiwania.
- Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe. Wykształcenie ważnego miejsca przesiadkowego integrującego różne środki transportu, w tym transport kolejowy. Usprawnienie funkcjonalności miejsc przesiadkowych w miejscach węzłowych.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rzecznymi, transportem szynowym, stacjami kolejowymi oraz miejscami węzłowymi i węzłami przesiadkowymi.

#### Kierunki rozwoju jednostki:

#### Przeznaczenia terenów

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

- MU - obszary mieszkaniowo-usługowe (**100 %**)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (dominujące), usługi powszechne 2 (dominujące), usługi wielkomiejskie (uzupełniające), nauka (uzupełniające), usługi publiczne (uzupełniające), 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:

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej		
	Wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]		
	Mieszkalnictwo	Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy
B7	nie dotyczy	w mpzp	20
B1	25	w mpzp	15

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wskaźnik współczynnika zabudowy				
	Wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia [%]				
	Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy
P2	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	w mpzp
	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	60	

Symbol obszaru wskaźnikowego	Wskaźnik wysokości zabudowy	
	Wartość wskaźnika [m n.p.t.]	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia do 25m (55m)	
W1		

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"> <li>◦ śródmiejski</li> </ul> <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>◦ Polityka śródmiejskiej aktywności gospodarczej</li> <li>◦ Ulice handlowe</li> <li>◦ Wyspecjalizowane ośrodki handlowo-usługowe</li> <li>◦ Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 2000 do 5000 m kw.</li> <li>◦ Polityka biurowo-usługowa</li> <li>◦ Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m kw.</li> <li>◦ Lokalne ośrodki handlowo-usługowe</li> <li>◦ Śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie formy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</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>◦ strefa zieleni równorzędnej</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ obszarowe formy zieleni wypoczynkowej</li> <li>◦ punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</li> <li>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleń przyuliczna, itp.</li> <li>◦ obszarowe formy zieleni sportowej</li> </ul> <p>W jednostce obowiązuje następująca polityka kształtowania zieleni wyznaczona na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ dla obszarów stylu zamieszkiwania śródmiejskiego</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> </ul> <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"> <li>◦ wielofunkcyjny (rz. Odra)</li> <li>◦ sportowo -rekreacyjny (rz. Oława)</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące sektory rzeczne wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ mieszkalny</li> <li>◦ wielofunkcyjny</li> </ul> <p>W ramach powyższych sektorów obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Kładki istniejące</li> <li>◦ Przystanie</li> <li>◦ Projektowane kładki</li> <li>◦ Mariny</li> <li>◦ Mosty drogowe istniejące</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Przystanie</li> <li>◦ Przejścia pod mostami</li> <li>◦ Projektowane kładki</li> <li>◦ Mosty drogowe istniejące</li> </ul> <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>◦ ciągi transportowe</li> <li>◦ ogólnomiejski rdzeń</li> <li>◦ bulwary ogólnomiejskie</li> <li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li> <li>◦ lokalne centra</li> <li>◦ przestrzenie lokalne</li> <li>◦ trzy promenady</li> <li>◦ przestrzenie ogólnomiejskie</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>◦</li> <li>◦ Obiekty Kompozycyjne - Przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Punktowe</li> <li>◦ Obiekty Kompozycyjne - Lokalne dominanty</li> <li>◦ Tworzywo - Zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Mosty</li> <li>◦ Obiekty Kompozycyjne - Subdominanty</li> <li>◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe</li> <li>◦ Obiekty Kompozycyjne - Elementy kształtujące sylwetę miasta</li> <li>◦ Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie</li> <li>◦ Tworzywo - Ważne założenia zielone</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Makroelementy - Bramy miasta typu I</li> <li>◦ Rejony dopuszczeń budynków wysokościowych</li> <li>◦ Makroelementy - Korytarze kolejowe</li> <li>◦ Makroelementy - Korytarze rzek</li> <li>◦ Makroelementy - Ważne korytarze drogowe</li> <li>◦ Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Osie widokowe</li> <li>◦ Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Rozwinięcia widokowe</li> <li>◦ Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Widoki chronione</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Układy Kompozycyjne - Zdefiniowane</li> <li>◦ Układy Kompozycyjne - Do rozwinięcia</li> <li>◦ Układy Kompozycyjne - Do przekształcenia</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 III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o Historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków (opracowanie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu)</li> <li>o II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>o Strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</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 Dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>o Obszary uznane za Pomniki Historii</li> <li>o Dobra kultury współczesnej</li> <li>o fortyfikacje bastionowe pruskie</li> <li>o strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> <li>o Stanowisko archeologiczne o powierzchni do 1 ara</li> <li>o strefa ochrony stanowiska archeologicznego (50 m)</li> <li>o obwód bastejowy</li> <li>o Strefa ochrony liniowych parametrów historycznych układów urbanistycznych</li> <li>o Obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>o strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>o Obszar Parku Kulturowego "Stare Miasto"</li> <li>o Strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta</li> <li>o fortyfikacje bastionowe czasów habsburskich</li> <li>o Stanowisko archeologiczne o powierzchni od 1 ara do 1 ha</li> <li>o Stanowisko archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>o strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li> <li>o Obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>o stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków - grodzisko</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 obowiązują następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Strefa centralna</li> <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 Zbiorcze srodmiejskie</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o węzeł przesiadkowy centralny</li> <li>o stacja lub przystanek kolejowy</li> <li>o węzeł przesiadkowy śródmiejski główny</li> <li>o węzeł przesiadkowy śródmiejski wspomagający</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 główne-rowerostrady</li> <li>o trasy rowerowe alternatywne-greenway</li> <li>o trasy rowerowe zbiorcze</li> <li>o rowerowa strefa centralna</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 - wariantowe</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 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>