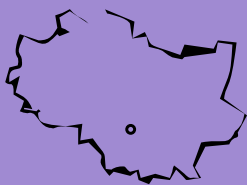


Nr jednostki:

**A11**

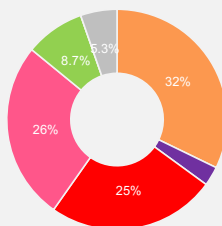
Karta jednostki Urbanistycznej:  
**Śródmieście Południowe**



**Stan jednostki na: 2016**

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 381 ha \*  
liczba mieszkańców: 52789 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



tereny mieszkaniowe 122 ha  
tereny przemysłowe/gospodarcze 10 ha  
tereny mieszkaniowo usługowe 94 ha  
tereny komunikacji 99 ha  
tereny zielone 33 ha  
tereny rolne 0 ha  
tereny pozostałe 20 ha

\*w tym 6 ha terenów zamkniętych

#### Cechy jednostki:

1. Silnie wykształcony i zróżnicowany system funkcjonalno-przestrzenny, z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie osiedli blokowych o układach geoemetrycznych, nie nawiązujących do przedwojennej siatki dróg poza głównymi osiami kompozycyjnymi ulic odchodzących od placu Powstańców Śląskich. Zachowana historyczna zabudowa osiedla Gajowice w formie kamienic w kwartałach o zróżnicowanych proporcjach oraz osiedla robotniczego w rejonie ulicy Mieleckiej.
2. Obszar śródmiejski zaopatrzony w pełną infrastrukturę społeczno-usługową dla mieszkańców. Liczne obiekty usług o charakterze ogólnomiejskim oraz kompleks akademicki Uniwersytetu Ekonomicznego.
3. Oś ulicy Powstańców Śląskich będąca najważniejszym elementem kompozycyjnym jednostki, pełniącym funkcję bramy wjazdowej do centrum. Unikalny w skali miasta obszar możliwości sytuowania wysokościowców, z najwyższym obecnie budynkiem we Wrocławiu.
4. Bogaty system zieleni w formie urządzonych skwerów, zieleni półprywatnej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, przyulicznych szpalerów oraz historycznych założeń ogrodów działkowych i cmentarzy.
5. Wzdłuż południowej granicy jednostki przebiega Śródmiejska Obwodnica Wrocławia, która stanowi ważną trasę komunikacyjną miasta oraz prowadzi ruch drogi krajowej. Ulice Grabiszyńska, Zaporoska, Krucza, Powstańców Śląskich, Ślężna i Kamienna stanowią najważniejsze osie komunikacyjne jednostki.

#### Wyzwania dla jednostki:

1. Podniesienie atrakcyjności i prestiżu oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych jednostki poprzez podkreślenie różnorodnego charakteru zabudowy. Harmonijne wkomponowanie w strukturę śródmiejską terenów poszpitalnych i przemysłowych.
2. Ulica Powstańców Śląskich jako reprezentacyjna oś obudowana obiektami o wysokich walorach architektonicznych pełniąc wraz z rondem funkcję najważniejszej przestrzeni publicznej w jednostce. Wykreowanie lokalnych miejsc integracji na stykach poszczególnych zespołów kompozycyjnych jako spoiwa służącego ich harmonijnemu powiązaniu.
3. Zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez podniesienie standardu zieleni półprywatnej i wyposażenie istniejących terenów urządzonej zieleni służących jako miejsca wypoczynku i rekreacji. Wzbogacenie historycznej zieleni przyulicznej oraz wprowadzenie nowej podkreślającej alejowy charakter ulic. Utworzenie zielonych i wygodnych powiązań z parkiem Skowronim, Wzgórzem Andersa oraz promenadą Hugona Richtera.
4. Rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe.
5. Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rekreacyjnymi oraz miejscami węzłowymi w transporcie zbiorowym usytuowanymi w jednostce oraz w jednostkach sąsiednich.

#### Kierunki rozwoju jednostki:

##### Przeznaczenia terenów

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

1. MU - obszary mieszkaniowo-usługowe (99 %)  
klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (dominujące), usługi powszechne 2 (dominujące), usługi wielkomiejskie (uzupełniające), nauka (uzupełniające), usługi publiczne (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zielen (uzupełniające),
2. Z2 - obszary zieleni (1 %)  
klasy przeznaczeń: zielen (dominujące), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), infrastruktura specjalna (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	Zielen	Pozostałe dopuszczone klasy
B2	40	w mpzp	15
B1	25	w mpzp	15

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	
P6	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	25	w mpzp
P3	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	50	w mpzp
P4	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	40	w mpzp
P1	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	70	w mpzp
P5	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	30	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	
W1	do 25m (55m)
W4	do 18m

<b>Kierunki rozwoju wynikające z polityki ogólnomiejskich:</b>	
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>◦ Śródmiejski obszar szczególnych wymagań w zakresie formy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</li> <li>◦ Wyspecjalizowane ośrodki handlowo-usługowe</li> <li>◦ Polityka śródmiejskiej aktywności gospodarczej</li> <li>◦ Polityka biurowo-usługowa</li> <li>◦ Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m kw.</li> <li>◦ Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 2000 do 5000 m kw.</li> <li>◦ Lokalne ośrodki handlowo-usługowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 5</p>
ZIELEŃ	<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> <li>◦ punktowe formy zieleni - pomniki przyrody, osobliwości dendrologiczne</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> <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>◦ lokalne centra</li> <li>◦ przestrzenie lokalne</li> <li>◦ trzy promenady</li> <li>◦ łączniki międzyosiedlowe</li> <li>◦ ogólnomiejski rdzeń</li> <li>◦ przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>◦ ciągi transportowe</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 - Lokalne dominanty</li> <li>◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Punktowe</li> <li>◦ Obiekty Kompozycyjne - Elementy kształtujące sylwetę miasta</li> <li>◦ Obiekty Kompozycyjne - Przestrzenie hierarchicznie ważne</li> <li>◦ Tworzywo - Brak - wolne przestrzenie</li> <li>◦ Obiekty Kompozycyjne - Subdominanty</li> <li>◦ Tworzywo - Zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe</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 - Korytarze kolejowe</li> <li>◦ Rejony dopuszczeń budynków wysokościowych</li> <li>◦ Makroelementy - Ważne korytarze drogowe</li> <li>◦ Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Osie widokowe</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Układy Kompozycyjne - Do rozwinięcia</li> <li>◦ Układy Kompozycyjne - Zdefiniowane</li> <li>◦ Układy Kompozycyjne - Zielone</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>◦ III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ Strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>◦ II strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ Strefa ochrony historycznej zabudowy przemysłowej</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> <li>◦ I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ Strefy ochrony historycznych założeń zielonych (parki, cmentarze, ogrody działkowe)</li> </ul> <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wyznaczone na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ Dawne cmentarze Wrocławia</li> <li>◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM</li> <li>◦ Stanowisko archeologiczne bez określonej powierzchni</li> <li>◦ Obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ Strefa ochrony liniowych parametrów historycznych układów urbanistycznych</li> <li>◦ Dobra kultury współczesnej</li> <li>◦ Obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław - punktowe</li> <li>◦ strefa ochrony stanowiska archeologicznego (50 m)</li> <li>◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w Dziale IV, rozdziale 10</p>

## MOBILNOŚĆ

W jednostce obowiązują następujące strefy dostępności komunikacyjnej wyznaczone na rysunku 14:

- Strefa centralna
- Strefa śródmiejska

W jednostce obowiązują następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:

- Zbiornice srodmiejskie
- Główne
- Główne ruchu przyspieszonego
- Zbiornice

W jednostce obowiązują następujące elementy integracji systemu transportowego wyznaczone na rysunku 14:

- stacja lub przystanek kolejowy
- węzeł przesiadkowy kierunkowy
- parking B&R i P&R

W jednostce obowiązują następujące elementy systemu rowerowego wyznaczone na rysunku 14:

- trasy rowerowe główne-rowerostrady
- trasy rowerowe alternatywne-greenway
- trasy rowerowe zbiorcze

W jednostce obowiązują następujące elementy systemu transportu szynowego wyznaczone na rysunku 14:

- korytarze kolejowe istniejące
- główne korytarze tramwajowe

Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w Dziale IV, rozdziale 11

## INFRASTRUKTURA

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

Ustalenia Polityki infrastrukturalnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 12