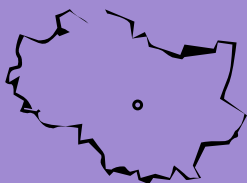


Nr jednostki:

**A3**

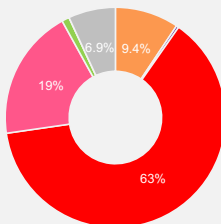
Karta jednostki Urbanistycznej:  
**Kępa Mieszczańska**



**Stan jednostki na: 2016**

#### Dane o jednostce:

powierzchnia: 36 ha \*  
liczba mieszkańców: 663 os.  
udział zwartej struktury w jednostce: 100 %



- tereny mieszkaniowe 3 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 22 ha
- tereny komunikacji 6 ha
- tereny zieleni 0,4 ha
- tereny rolne 0 ha
- tereny pozostałe 2 ha

\*w tym 0,2 ha terenów zamkniętych

#### Cechy jednostki:

- Wyspa w centrum miasta otoczona dwoma ramionami Odry z funkcjonującą mariną śródmiejską.
- Układ urbanistyczny wynikający z dawnego użytkowania przemysłowego oraz funkcji koszarowej.
- Bogata zieleni nabrzeżna wraz z dawnym placem ćwiczebnym w centralnej części wyspy.
- Obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym w całym obszarze jednostki.
- Oś ulicy Dmowskiego dzieląca jednostkę na dwie części o różnym charakterze zabudowy.

#### Wyzwania dla jednostki:

- Uzupełnienie i doprowadzenie do powstania spójnego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz niwelowanie barier przestrzennych. Wprowadzenie nowych układów kompozycyjnych i zintegrowanie ich z istniejącymi elementami struktury oraz transformacja istniejących elementów w celu podniesienia ich jakości.
- Wykreowanie prestiżowego układu bulwarów i terenów zielonych wykorzystującego potencjał Odry. Podniesienie jakości przestrzeni publicznych oraz stworzenie kompleksowego systemu powiązań pieszych i rowerowych z bulwarami nadodrzańskimi oraz kładkami łączącymi wyspę z otoczeniem.
- Budowanie tożsamości lokalnej obszaru rozwoju m.in. poprzez stworzenie centrum integracji mieszkańców wyspy.
- Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju całej jednostki.
- Rozwój komunikacji zbiorowej w oparciu o transport szynowy w celu uelastycznienia układu i wzbogacenia powiązań sieciowych. Zapewnienie powiązań pieszych i rowerowych w kierunku miejsc przesiadkowych.

#### 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 (uzupełniające), zieleni (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	Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy		
B1	25	w mpzp	15		

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	
P2	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	60	w mpzp

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

<b>Kierunki rozwoju wynikające z polityki ogólnomiejskich:</b>	
<b>ZAMIESZKIWANIE</b>	<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>
<b>GOSPODARKA I USŁUGI</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące elementy polityki gospodarczo-usługowej wyznaczone na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 2000 do 5000 m kw.</li> <li>◦ Polityka śródmiejskiej aktywności gospodarczej</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>
<b>ZIELEŃ</b>	<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>◦ liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zieleni przyuliczna, itp.</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>
<b>RZEKI / WODA</b>	<p>W jednostce obowiązują następujące profile rzek wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ wielofunkcyjny (rz. Odra)</li> </ul> <p>W jednostce obowiązuje następujący sektor rzeczny wyznaczony na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ wielofunkcyjny</li> </ul> <p>W ramach powyższych sektorów obowiązują następujące obiekty wyznaczone na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Projektowane kładki</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>◦ Projektowane kładki</li> <li>◦ Przejścia pod mostami</li> <li>◦ Kładki istniejące</li> <li>◦ Mosty drogowe istniejące</li> </ul> <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>◦ ogólnomiejski rdzeń</li> <li>◦ przestrzenie ogólnomiejskie</li> <li>◦ przestrzenie lokalne</li> <li>◦ bulwary ogólnomiejskie</li> <li>◦ łączniki międzyosiedlowe</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 - Mosty</li> <li>◦ Tworzywo - Zakłócenia - dysharmonia obiektów</li> <li>◦ Elementy Tworzące Kompozycję - Liniowe</li> <li>◦ Obiekty Kompozycyjne - Przestrzenie hierarchicznie ważne</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące elementy układu kompozycyjnego wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Osie widokowe</li> <li>◦ Makroelementy - Ważne korytarze drogowe</li> <li>◦ Makroelementy - Korytarze rzek</li> <li>◦ Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Widoki chronione</li> <li>◦ Kształtowanie Układu Kompozycyjnego - Rozwinięcia 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> </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>◦ I strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ Strefa ochrony historycznej zabudowy przemysłowej</li> <li>◦ Strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</li> <li>◦ III strefa ochrony konserwatorskiej</li> <li>◦ Historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomościowych 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>◦ Obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li>◦ strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W</li> <li>◦ Strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta</li> <li>◦ fortyfikacje bastionowe czasów habsburskich</li> <li>◦ fortyfikacje bastionowe pruskie</li> <li>◦ Stanowisko archeologiczne o powierzchni do 1 ara</li> <li>◦ strefa ochrony stanowiska archeologicznego (50 m)</li> <li>◦ Obiekty nowożytnej twierdzy Wrocław - punktowe</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w Dziale IV, rozdziale 10</p>
<b>MOBILNOŚĆ</b>	<p>W jednostce obowiązuje następująca strefa dostępności komunikacyjnej wyznaczona na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Strefa centralna</li> </ul> <p>W jednostce obowiązują następujące ulice układu podstawowego wyznaczone na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Zbiorcze śródmiejskie</li> <li>◦ Zbiorcze</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 główne-rowerostrady</li> <li>◦ 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>◦ główne korytarze tramwajowe</li> </ul> <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 wyłącznie ze spadku wody</li> </ul> <p>Ustalenia Polityki infrastrukturalnej zawarte są w Dziale IV, rozdziale 12</p>